



# COMUNE DI CESENA

SETTORE ENTRATE TRIBUTARIE E SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI

SERVIZIO TRIBUTI

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I M U - ANNO 2026

**A DECORRERE DALL'ANNO 2020, LA IUC-IMU E IUC-TASI DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 639 DELLA L. 147/2013 SONO ABROGATE ED È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DISCIPLINATA DALL'ART. 1, COMMI 739 – 783 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.**

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (inclusi i terreni e le aree edificabili).

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto d'imposta salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Al riguardo:

1. 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;
2. 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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
3. Per **area edificabile** 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 esproprio per pubblica utilità.
4. Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.



**A DECORRERE DAL 2022 SONO ESENTI I FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA, FINTANTO CHE PERMANGA TALE DESTINAZIONE E NON SIANO IN OGNI CASO LOCATI (C.D. "BENI MERCE"). TALE CONDIZIONE DEVE ESSERE DICHIARATA A PENA DI INAMISSIBILITÀ DEL BENEFICIO.**



### **ESENZIONE PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE**

A decorrere dal 2023 sono esenti gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, comma 2, o 633 (invasione di terreni o edifici) Codice Penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica con modalità esclusivamente telematiche al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione e analogha comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

## **SONO EQUIPARATE/ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE LE SEGUENTI TIPOLOGIE DI UNITÀ IMMOBILIARI:**

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari,
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, 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 dalle 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 di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze (agevolazione di natura Regolamentare introdotta dall'Ente con l'art. 6 del Regolamento Comunale vigente).

Per questa tipologia di assimilazione **occorre presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza dal beneficio**, apposita comunicazione (su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso o conformi ad esso in quanto a contenuto informativo) entro il termine della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto al fine di attestare il possesso dei suddetti requisiti.

Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione;

## **SOGGETTI PASSIVI**

I soggetti passivi tenuti al pagamento dell'IMU sono:

- **il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
- **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- **il genitore affidatario dei figli** in base a provvedimento del giudice.



**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**

## TERRENI AGRICOLI - ESENZIONI

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 758 della Legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020 sono esenti:

- I terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3 del citato D.Lgs. n. 99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993. Nel territorio del Comune di Cesena sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione.

## BASE IMPONIBILE

### Fabbricati forniti di rendita catastale

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5% ed applicando poi i moltiplicatori riportati in tabella:

<b>Classificazioni catastali</b>	<b>moltiplicatore</b>
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10	160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B	140
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5	80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria catastale D/5	65
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

### Terreni agricoli non esenti

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dal reddito dominicale rivalutato del 25% ed applicando poi il **moltiplicatore 135**.

### Aree fabbricabili

Il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.



### **ADOZIONE NUOVO STRUMENTO URBANISTICO (PUG)**

*Con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 23/09/2021, esecutiva dal 26/10/2021, è stata assunta la proposta del nuovo PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA-MONTIANO (PUG), adottato con Delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2022 e approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023, entrata in vigore il 15/03/2023.*

**A decorrere dal 26/10/2021** (data di esecutività dell'assunzione della proposta del PUG) e **fino alla data**

**di esecutività della citata delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 vige sul territorio del comune di Cesena il regime di salvaguardia** e poiché su alcuni comparti e aree edificabili il nuovo strumento urbanistico ha apportato rilevanti modifiche rispetto al previgente PRG si consiglia ai diretti interessati di prendere contatti con i competenti uffici comunali tecnici per eseguire le dovute verifiche.

Si precisa che l'adozione del nuovo strumento urbanistico **impatta fiscalmente a decorrere dal 26/10/2021** lasciando inalterata l'imponibilità fiscale ai fini IMU del periodo antecedente tale data e qualora con l'approvazione del PUG un'area sia stata retrocessa ad agricola non può essere richiesto rimborso per imposta versata a titolo di area edificabile per periodi antecedenti.



### **ADOZIONE NUOVI VALORI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI**

*Con delibera di Giunta Comunale n. 295 del 14/11/2023, integrata con successive delibere di Giunta n. 356 del 19/12/2023 e n. 72 del 26/03/2024, con piena vigenza a decorrere dal 1° gennaio 2024, sono stati determinati i nuovi valori di riferimento da applicare alle aree fabbricabili ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con delibera di consiglio comunale n. 33 del 10/06/2020.*

Si rammenta che, **fermo restando il valore imponibile delle aree edificabili**, dato dal valore venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione (o a far data dall'adozione dello strumento urbanistico), avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, **i valori così come deliberati dalla Giunta nella seduta del 14/11/2023, integrata con successive delibere di Giunta n. 356 del 19/12/2023 e n. 72 del 26/03/2024, con piena vigenza a decorrere dal 1° gennaio 2024 e pubblicati nel sito istituzionale dell'Ente, hanno lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso** e fornire ai contribuenti e ufficio impositore uno strumento atto a facilitare la quantificazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU.

**Per maggiori informazioni ed approfondimenti si richiama l'art. 3 del vigente Regolamento IMU, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 10/06/2020, a cui si suggerisce di fare espresso riferimento.**

## RIDUZIONI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

- a) *fabbricati di interesse storico o artistico* di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) *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 redatta daparte di un tecnico abilitato** rispetto a quanto previsto nel periodo precedente. Si precisa che **l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria**. Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi. Per ulteriori informazioni in merito si rinvia anche a quanto previsto dall'art. 8 del vigente Regolamento comunale IMU.
- 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 a 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.



### PENSIONATI ESTERI IN REGIME DI CONVENZIONE INTERNAZIONALE

**Dall'anno di imposta 2023** per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato gratuito, 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 torna ad essere applicata nella misura del **50,00%**

## ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU DA USARE PER L'ANNO 2026

A decorrere dall'anno di imposta 2025 i Comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi 748-755 dell'art. 1 della L. 160/2019 esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con Decreto MEF 7 luglio 2023 così come modificato, da ultimo, con D.M. 6 Novembre 2025.

L'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 72 del 23 Dicembre 2024 ha approvato le **aliquote IMU per il 2025** che, per le fattispecie sotto elencate sono pubblicate nel sito del **Federalismo Fiscale**, **rimangono confermate per il 2026** e devono essere utilizzate sia per l'acconto che per il saldo.

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

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA IMU 2025/2026	IMU Quota COMUNE	CODICE F24 COMUNE	IMU Quota STATO	CODICE F24 STATO
<b>1. Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze) per:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• abitazioni principali se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;</li> <li>• unità immobiliari equiparate/assimilate, per legge e/o dal Regolamento comunale, alle abitazioni principali, se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;</li> <li>• alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi medesime finalità, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.</li> </ul>	<b>0,60%</b>	0,60%	3912		
<b>2. Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)</b>	<b>0,1%</b>		3913		
<b>3. Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D" (esclusa la categoria catastale D/10 e quelli di cui ai punti 7 e 8)</b>	<b>1,06%</b>	0,30%	3930	<b>0,76%</b>	<b>3925</b>
<b>4. Terreni agricoli (anche incolti)</b>	<b>1,06%</b>	1,06%	3914		
<b>5. aree edificabili</b>	<b>1,06%</b>	1,06%	3916		
<b>6. altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D - si applica alla generalità degli immobili, ove non esenti, ad eccezione di quelli soggetti ad altre aliquote sotto riportate)</b>	<b>1,06%</b>	1,06%	3918		
<b>7. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, esclusi i fabbricati classificati in D4, D5 e D8, in cui è svolta direttamente dal proprietario o titolare di diritto reale di godimento sugli stessi, attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni</b>	<b>1,00%</b>	0,24%	3930	<b>0,76%</b>	<b>3925</b>
<b>8. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D concessi con contratto di comodato gratuito regolarmente registrato ad ONLUS o altri enti del terzo settore, utilizzati per scopi istituzionali o di pubblica utilità e senza scopo di lucro</b>	<b>0,76%</b>			<b>0,76%</b>	<b>3925</b>

<p>9. <b>Fabbricati ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate</b> a soggetti che le utilizzano come loro abitazioni principali, secondo l'apposito contratto agevolato registrato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 purchè l'affittuario abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'unità immobiliare .</p>	<p><b>0,86%</b></p>	<p>0,86%</p>	<p>3918</p>		
<p>10. <b>Fabbricati ad uso abitativo, e relative pertinenze, locati</b> a studenti secondo l'apposito contratto agevolato registrato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2 e 3, della Legge n. 431/1998</p>	<p><b>0,86%</b></p>	<p>0,86%</p>	<p>3918</p>		
<p>11. <b>Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze</b>, concessi in uso gratuito a parenti di 1^ grado che la utilizzano quale loro abitazione principale, purché ne abbiano assunto la dimora abituale e la residenza anagrafica.</p>	<p><b>0,76%</b></p>	<p>0,76%</p>	<p>3918</p>		

#### 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 (immobili di interesse storico artistico – immobili inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati – unità immobiliari abitative concesse in comodato gratuito registrato a parenti in linea retta fino al 1° che le utilizzino come abitazioni principali) e 760 (abitazioni locate a canone concordato) della L. 160/2019, l'imposta è determinata applicando le riduzioni di legge e l'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 L. 160/2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una 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.

### **E' PREVISTA UNA DETRAZIONE ANNUALE DI EURO 200,00 PER:**

- abitazioni principali censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari equiparate/assimilate alle abitazioni principali, censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (o equiparata/assimilata o assegnata da ex IACP) 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.

### **COMUNICAZIONI PER USO ALIQUOTE AGEVOLATE**

Per usufruire delle aliquote agevolate ridotte previste per immobili ad uso abitativo di cui ai punti 9-10-11 (0,76% e 0,86% ) occorre presentare apposita **autocertificazione** all'ufficio competente (consegna all'Ufficio Protocollo dell'Ente o trasmissione via mail: [protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it) ), **a pena di decadenza dai benefici.**

L'autocertificazione deve essere presentata, su modelli messi a disposizione dall'ufficio Tributi, **entro il termine di scadenza della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto** per l'agevolazione (presupposto 2026: termine presentazione comunicazione **16/12/2026**).

Anche per poter beneficiare della riduzione della quota di spettanza comunale dell'aliquota degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D di cui ai punti 7 e 8 (pari allo 0,24 per cento e dello 0,00 per cento) occorre presentare apposita autocertificazione, negli stessi termini e modalità sopra descritti.

**Le comunicazioni/autocertificazioni IMU regolarmente prodotte, anche negli anni precedenti, avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra autocertificazione.**

## TERMINI E MODALITA' DI VERSAMENTO - QUANDO E QUANTO PAGARE:

L'imposta IMU nel 2026 deve essere pagata **in acconto entro il 16 giugno 2026 e a saldo entro il 16 dicembre 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.

**Il versamento della rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze.

I versamenti dovranno tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 2026.

Resta in ogni caso in facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2026.

Il **versamento** dell'IMU deve essere effettuato utilizzando **il modello F24** (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile presso gli sportelli bancari convenzionati e postali) o mediante l'apposito bollettino postale (approvato con Decreto MEF del 23/11/2012) disponibile gratuitamente presso gli uffici postali.

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, per **Cesena C573**.

**I codici tributo** da utilizzare per entrambe le modalità di versamento sono riportati nello schema di cui sopra.

Ai fini del pagamento l'importo del tributo deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il tributo non è da versare qualora sia inferiore a **12 euro**. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

## DICHIARAZIONE



**La Dichiarazione IMU relativa a variazioni intercorse durante l'anno 2025**, ove dovuta, dovrà essere presentata **entro il 30 Giugno 2026**

Dovrà essere utilizzato il **nuovo modello ministeriale** approvato con D.M. 24 Aprile 2024, disponibile nel sito internet del Ministero delle Finanze [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) anche in versione editabile.

E' possibile presentare una dichiarazione IMU "nuova", "sostitutiva" o "multipla" secondo le nuove regole contenute nelle istruzioni e nelle specifiche tecniche allegate al citato decreto 24/04/2024

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.

**La dichiarazione IMU 2026 dovrà essere presentata entro il prossimo 30 Giugno 2027.**

Si rammenta che, per intervenuta disposizione normativa, fra i casi per i quali è previsto l'obbligo di presentazione della Dichiarazione IMU **non rientrano** quelli riguardanti le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado che hanno usufruito nel 2025 della riduzione al 50% della base imponibile avendone i requisiti di legge, e quello relativo agli immobili locati a canone concordato che, sempre per l'anno d'imposta 2025, hanno usufruito della sola riduzione statale del 25% dell'imposta e non anche dell'aliquota ridotta.

### **DICHIARAZIONE TELEMATICA**



In alternativa alla presentazione del modello di dichiarazione IMU cartaceo, sia per le persone fisiche che giuridiche è **possibile** l'invio telematico delle dichiarazioni stesse, così come già avviene per gli Enti non commerciali.

La presentazione della dichiarazione in modalità telematica è effettuata dal contribuente oppure da un soggetto incaricato della trasmissione telematica attraverso il canale Fisconline/Entratel.



#### **ATTENZIONE**

La dichiarazione IMU da presentare nel caso di **esenzione per gli immobili occupati abusivamente** e, in siffatta ipotesi, deve essere **trasmessa esclusivamente in via telematica** (Art. 1, comma 759, lett. g-bis, della legge n. 160 del 2019). Analoga comunicazione deve essere trasmessa qualora cessa il diritto all'esenzione.

**Nel nuovo modello dichiarativo acquista rilevanza il campo ANNOTAZIONI da compilare qualora si intenda comunicare elementi aggiuntivi rispetto a quelli contenuti nel modello dichiarativo oppure quando tale indicazione è richiesta direttamente da disposizioni di legge.**

**Si rinvia al riguardo alle istruzioni ministeriali allegate al D.M. 24 Aprile 2024.**

Occorre, richiamare l'attenzione, tra le altre, sull'ordinanza della **Corte di Cassazione, Sez. VI, del 21 dicembre 2022, n. 37385**, sentenza della suprema Corte n. **24200/2024** e ordinanza n. **8357/2025**, nelle quali si ribadisce che il mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo determina in via generale, per tutti i casi in cui è previsto detto onere, la decadenza dal beneficio stabilito dalle norme

## A titolo esemplificativo, la dichiarazione IMU dovrà essere presumibilmente presentata per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, gli immobili di interesse storico artistico%,
- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria (leasing);
- gli immobili che sono stati oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- gli atti costitutivi, modificativi o traslativi del diritto che hanno avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- i terreni agricoli che sono divenuti area fabbricabile o viceversa;
- le aree che sono divenute edificabili in seguito alla demolizione del fabbricato;
- gli immobili che sono stati assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- gli immobili che sono stati assegnati al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure quelli per cui è stata variata la destinazione ad abitazione principale;
- gli immobili che sono stati concessi in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica;
- gli immobili esenti ai sensi del comma 759 dell'art. 1 della L. 160/2019 e quelli che hanno perso o acquisito durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto;
- l'ex casa coniugale assegnata al genitore affidatario dei figli in caso di separazione legale;
- gli immobili per cui è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, enfiteusi o di superficie;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma;
- gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- gli immobili oggetto dell'acquisto o della cessazione di un diritto reale per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- gli immobili in multiproprietà;
- gli immobili che sono stati oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. 146/2008, adibiti ad abitazione principale;
- l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare 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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 139/2000 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "BENI MERCE"), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- Tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale;
- gli immobili per i quali è prevista l'esenzione a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19 (ravvedimento)

## DICHIARAZIONE E VERSAMENTI ENTI NON COMMERCIALI

Si fa presente che per gli Enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. G) della L. 160/2019, vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n. 3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – l'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019) e modalità di presentazione della dichiarazione (Dichiarazione IMU-ENC con invio telematico).

L'Ente Non Commerciale **deve** presentare la **dichiarazione IMU ogni anno e per tutti gli immobili** di cui sono in possesso, siano essi:

- totalmente imponibili o esenti
- parzialmente imponibili o totalmente esenti



**Con Decreto Ministeriale 24 Aprile 2024 è stato approvato il nuovo modello dichiarativo IMU per gli Enti non Commerciali (ENC) che dovrà essere utilizzato per la trasmissione in via telematica della dichiarazione annuale.**

**La dichiarazione deve essere presentata a pena di decadenza dal beneficio di esenzione (totale o parziale).** Al riguardo si richiama l'attenzione, tra le altre, sull'ordinanza della **Corte di Cassazione, Sez. VI, del 21 dicembre 2022, n. 37385**, sentenza della suprema Corte n. **24200/2024** e la recente ordinanza n. **8357 del 30 marzo 2025**, nelle quali si ribadisce che il mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo determina in via generale, per tutti i casi in cui è previsto detto onere, la decadenza dal beneficio stabilito dalle norme

Agli ENC si applicano le disposizioni di cui:

- all'art. 91-bis del D.L. n. 1 del 24/01/2012 n. 1, convertito con modificazioni dalla Legge 27/2012;
- al decreto del Ministro dell'Economia e Finanze n. 200 del 19/11/2012;
- art. 1, comma 770, della L. 160/2019



**Art. 1 comma 71 della L. 213/2023 (legge di bilancio 2024)** dispone che le norme concernenti l'esenzione IMU per gli immobili utilizzati dagli ENC in via esclusiva, per lo svolgimento con modalità non commerciali di specifiche attività meritevoli di tutela si interpretano nel senso che:

Gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a altro ENC **funzionalmente** e **strutturalmente** collegato al concedente a condizione che il comandatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7 comma 1 lettera i) del D.lgs. 504/92 con modalità non commerciali.

Gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett i) del citato decreto 504/92 anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purchè essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.



La dichiarazione telematica ENC deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta e la stessa deve essere presentata ogni anno come sopra riportato.

**Anche per gli Enti Non Commerciali (ENC) il termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa a variazioni intercorse durante 2025, è fissato al 30 Giugno 2026.**

## PROGRAMMA DI CALCOLO IMU E PORTALE AL CITTADINO “LINK-MATE”



Sul sito Internet comunale è a disposizione un **MOTORE DI CALCOLO IMU (RISCOTEL)** che consente al contribuente di eseguire il calcolo del dovuto IMU (anche in ravvedimento) e stampare i modelli di pagamento F24 (<https://www.comune.cesena.fc.it/articoli/imposta-municipale-propria/>)

Sul sito Istituzionale è anche presente il collegamento con il “**Portale per il Cittadino LINK-MATE**” al quale è possibile accedere previa registrazione.

**Link-Mate è lo Sportello Telematico** con cui i cittadini e imprese o delegati (CAAF, Consulenti Fiscali, Tecnici, ecc.) possono:

- consultare e stampare la propria visura catastale
- verificare i versamenti eseguiti,
- attivare il ravvedimento operoso,

### **REGOLAMENTI VIGENTI**

Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26/02/2025 è stato approvato il Regolamento Comunale per la Gestione delle Entrate Tributarie e patrimoniali, vigente a decorrere dal 1 gennaio 2025.

(consultabile nella sezione <https://www.comune.cesena.fc.it/argomento/imposte/?tipologia=documenti>)

Con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 10/06/2020 è stato approvato il Regolamento disciplinante l’IMU

(Consultabile nella sezione <https://www.comune.cesena.fc.it/articoli/imposta-municipale-propria/> )

### **INFORMAZIONI E SPORTELLO**

**E’ POSSIBILE RIVOLGERSI ALLO SPORTELLO TRIBUTI ESCLUSIVAMENTE PREVIO APPUNTAMENTO ACCEDENDO AL LINK:**

<https://www.comune.cesena.fc.it/articoli/prenotazione-servizi-ufficio-tributi/>

Informazioni più dettagliate sull’applicazione del tributo, riferite anche a casi non previsti nella presente nota informativa, possono essere richieste contattando direttamente gli uffici del Servizio Tributi aperti al pubblico nei seguenti giorni e orari:

Lunedì dalle 10.00 alle 13.00

Mercoledì dalle 8.00 alle 13.00

Giovedì dalle 14.30 alle 17.00 (\*)

(\*) nei mesi di Luglio e Agosto giovedì apertura al pubblico dalle 10.00 alle 13.00 (pomeriggio chiuso)

**Orario straordinario sportello Tributi mesi di Giugno e Dicembre:**

Lunedì, martedì, venerdì dalle 10.00 alle 13.00

Mercoledì dalle 8.00 alle 13.00

Giovedì dalle 10.00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 17.00

Contatti telefonici: 0547 356294/208

Indirizzo e-mail a cui inviare richieste chiarimenti: [tributi@comune.cesena.fc.it](mailto:tributi@comune.cesena.fc.it).

Si precisa che il personale dell'ufficio può fornire tutte le informazioni note ed utili per il calcolo ed il versamento dell'imposta, ma non effettua conteggi per conto dei contribuenti. Resta nella responsabilità del contribuente il corretto adempimento dei versamenti in autoliquidazione dell'imposta alle scadenze previste per legge.

*La presente nota informativa predisposta con le informazioni e le norme in vigore alla data del 13/05/2026, unitamente ad altra documentazione e alla modulistica è disponibile sul sito Internet comunale : <https://www.comune.cesena.fc.it/articoli/imposta-municipale-propria/>*

## APPENDICE

### AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO A PARENTI DI PRIMO GRADO – REQUISITI E ADEMPIMENTI

#### A. AGEVOLAZIONI STATALI: RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DEL 50%

L'art. 1, comma 747, lett. c) della Legge n. 160/2019 prevede la riduzione del 50% della base imponibile IMU 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 a 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

Relativamente all'agevolazione in questione si evidenzia che il competente Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità di applicazione, che il Comune ritiene di condividere.

Si forniscono di seguito alcuni chiarimenti in merito all'applicazione concreta dell'agevolazione in questione:

- il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo;
- la nuda proprietà di immobili non rileva ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, in quanto il nudo proprietario non è soggetto passivo per tali immobili;
- anche le pertinenze possono essere oggetto di comodato, ma l'agevolazione si applica con il limite tipologico e numerico posto dalla normativa IMU per le abitazioni principali (un C/2 – un C/6 – un C/7);
- per la decorrenza del beneficio si considera la data di conclusione dell'accordo anche in caso di registrazione tardiva, trattata come tale dall'Agenzia delle Entrate;
- il comodato pro-quota (comodatario con percentuale di proprietà, usufrutto a altro diritto reale sull'immobile in comodato), è ammesso al beneficio.


#### B. AGEVOLAZIONI COMUNALI:

**L'aliquota da applicare per il calcolo sia dell'acconto che per il saldo 2026 è pari allo 0,76%**, per l'unità immobiliare ad uso abitativo, e relative pertinenze, concessa in uso gratuito a parenti di primo grado, che la utilizzano quale loro abitazione principale, purché ne abbiano assunto la dimora abituale e la residenza anagrafica (per le pertinenze si applicano gli stessi limiti e definizioni previsti per le pertinenze dell'abitazione principale).

Per l'applicazione dell'aliquota ridotta non è richiesto dal Comune il comodato registrato.

#### ADEMPIMENTI: DICHIARAZIONE/O AUTOCERTIFICAZIONI

Per le abitazioni cedute in uso gratuito dal soggetto passivo a parenti di primo grado **potrebbero** rendersi applicabili sia le riduzioni introdotte dallo Stato, che le agevolazioni deliberate dal Comune.

 **il possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni “Statali” non deve essere dichiarato dal contribuente, mentre permane l'obbligo di presentare al Comune l'apposita autocertificazione per eventuale uso aliquote ridotte a pena di decadenza del beneficio, entro il termine della rata di saldo dell'anno d'imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2026).**

Le comunicazioni/autocertificazioni IMU regolarmente prodotte negli anni precedenti, conservano la loro validità fino a quando non interverranno variazioni.

Il contribuente che ha i requisiti per poter fruire di entrambe le agevolazioni applicherà l'aliquota ridotta alla base imponibile dimezzata e dovrà presentare esclusivamente l'apposita autocertificazione Comunale per l'uso dell'aliquota ridotta.

## AGEVOLAZIONI PER LE UNITA' IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO – REQUISITI E ADEMPIMENTI

### **A. AGEVOLAZIONI STATALI:**

L'art. 1, comma 760, della Legge n. 160/2019 prevede che “per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75%. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, della Legge n. 431/1998 (articolo e comma sono citati nel contratto di locazione).

### **B. AGEVOLAZIONI COMUNALI**

**L'aliquota da applicare per il calcolo del dovuto sia in acconto che a saldo 2026 è pari allo 0,86% per:**

- a) unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate a soggetti che le utilizzano come abitazioni principali, secondo l'apposito contratto agevolato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998. Per beneficiare dell'aliquota ridotta occorre che il conduttore abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'unità immobiliare;
- b) unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze, locate a studenti universitari, secondo l'apposito contratto transitorio, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, commi 2 e 3, della Legge n. 431/1998.

Per i due casi sopra riportati l'aliquota ridotta si applica anche alle eventuali pertinenze, purché locate unitamente all'abitazione (per le pertinenze si applicano gli stessi limiti e definizioni previsti per le pertinenze dell'abitazione principale).

### **ADEMPIMENTI: DICHIARAZIONE/O AUTOCERTIFICAZIONI**

Per le abitazioni locate a canone concordato **potrebbero** rendersi applicabili sia le riduzioni introdotte dallo Stato, che le agevolazioni deliberate dal Comune.



**Il possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni “Statali” non deve più essere dichiarato dal contribuente, mentre permane l'obbligo di presentare al Comune l'apposita autocertificazione per eventuale uso aliquote ridotte a pena di decadenza del beneficio, entro il termine della rata di saldo dell'anno d'imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2026).**

- nel caso in cui il contribuente sia in possesso dei requisiti previsti per l'applicazione dell'aliquota ridotta pari allo 0,86% e della riduzione d'imposta del 25% dovrà presentare al Comune, per l'applicazione di entrambe le agevolazioni, esclusivamente l'apposita autocertificazione per l'uso dell'aliquota ridotta, entro il termine della rata di saldo dell'anno d'imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2026).

Le comunicazioni/autocertificazioni IMU regolarmente prodotte negli anni precedenti, conservano la loro validità fino a quando non interverranno variazioni.

**- nel caso in cui il contribuente abbia diritto alla riduzione dell'IMU del 25%, ma non abbia anche i requisiti previsti per usufruire dell'aliquota ridotta è esonerato dall'attestazione del possesso del requisito nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o autocertificazione**