

Imposta municipale propria **2023**

aggiornato al 28/03/2023

L'IMU è stata rinnovata dalla *legge di bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019)* che stabilisce, fra l'altro, l'abolizione di IMU e TASI (Tributo sui servizi indivisibili) che componevano l'Imposta Unica Comunale (IUC). Le "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria, a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (*legge di bilancio 2020*)" possono essere consultate e scaricate nella sezione Regolamenti del sito istituzionale: www.comune.cremona.it

ATTENZIONE:

- **LE ALIQUOTE 2023 SONO LE STESSE CHE ERANO IN VIGORE NEL 2022**, quindi:
 - se NON sono intervenute variazioni nel possesso degli immobili rispetto al 2022, l'IMU dovuta per il 2023 è uguale all'IMU dovuta nel 2022.
 - se invece sono intervenute variazioni nel possesso degli immobili, l'IMU 2023 dev'essere ricalcolata seguendo le indicazioni descritte di seguito.
- **ABITAZIONE PRINCIPALE:** è variata la definizione di abitazione principale. È considerata abitazione principale l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta, nel catasto edilizio urbano, nella quale **il possessore** dimora abitualmente e risiede anagraficamente (*Sentenza n. 209/2022 Corte Costituzionale*). Quindi ciò che conta sono la dimora abituale e la residenza anagrafica **del solo possessore dell'immobile**, e non più anche del suo nucleo familiare. L'imposta è dovuta **solo per le abitazioni principali** che appartengono alle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**.
- **OBBLIGO DICHIARAZIONE IMU:** dal 2022, al contribuente che nei seguenti casi NON presenta la dichiarazione IMU, **NON può più essere riconosciuto il beneficio**:
 - **beni merce**, cioè immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso affittati;
 - fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** (*Decreto Ministero Infrastrutture 22/04/2008*), adibiti ad abitazione principale;
 - unica unità immobiliare non concessa in affitto, posseduta 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 a ordinamento civile, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco** e personale appartenente alla **carriera prefettizia**.
- **NUOVO ACCORDO TERRITORIALE per i CONTRATTI di LOCAZIONE AGEVOLATA:** il nuovo accordo per stipulare contratti di affitto a canone agevolato a Cremona è stato firmato il 27 dicembre 2022 e depositato all'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona il 9 gennaio 2023. Per godere dell'agevolazione IMU è **indispensabile** che i contratti di locazione a canone agevolato stipulati **dal 9 gennaio 2023**:
 - siano stipulati con l'**assistenza delle organizzazioni** che hanno firmato l'accordo OPPURE
 - se il contratto viene stipulato in autonomia, che una delle organizzazioni **verifichi e attesti** che il contratto rispetti quanto previsto dall'accordo. L'attestazione dev'essere presentata al Comune come allegato al modulo "Comunicazione per agevolazione di pagamento IMU".

SPORTELLO ONLINE CONTRIBUENTE IMU

Lo sportello online è disponibile dalla home page del sito www.comune.cremona.it e per accedere sono necessari lo SPID o la CIE (carta d'identità elettronica) con il suo PIN. Lo Sportello online permette di:

- **calcolare l'IMU dovuta** in base alla propria situazione patrimoniale IMU registrata nella banca dati del Comune completa di rendita catastale rivalutata, valore imponibile, aliquota attribuita, agevolazioni già dichiarate/comunicate al Comune. Se i dati non risultassero corretti, è possibile modificarli.
- **stampare il modello F24** per pagare presso gli sportelli abilitati.
- **pagare** direttamente online sullo Sportello.
- **calcolare il ravvedimento operoso** per le annualità arretrate.
- **consultare e verificare i propri versamenti** degli ultimi 5 anni.
- **interagire e dialogare** direttamente con gli uffici comunali per informazioni e chiarimenti.

SCADENZE IMU 2023

L'IMU può essere pagata in una rata unica o in 2 rate:

- in **RATA UNICA**: entro il **16 giugno 2023** oppure
- in **2 RATE**: ACCONTO entro **16 giugno 2023** - SALDO entro **18 dicembre 2023**

CHI DEVE PAGARE

Chi possiede a titolo di:

- proprietà
- usufrutto
- diritto reale d'uso, di abitazione, di enfiteusi e di superficie
- concessione di immobili demaniali: il concessionario
- leasing (= locazione finanziaria): l'utilizzatore o locatario, che è tenuto a pagare l'IMU dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto

i seguenti immobili:

1. **abitazione principale** di tipo signorile (**cat. A1**), ville (**cat. A8**), palazzi storici e castelli (**cat. A9**) e relative pertinenze (**cat. C2, C6, C7**).
2. **immobili equiparati all'abitazione principale**, purchè accatastati in **cat. A1, A8, A9**, e relative pertinenze. Per l'elenco degli immobili equiparati ad abitazione principale si veda più avanti in CASI DI ESCLUSIONE
3. **altri fabbricati** (diversi dall'abitazione principale)
4. **aree fabbricabili**.
5. **terreni agricoli** diversi da quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD), dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole.
6. **fabbricati rurali**.

CASI D'ESENZIONE

L'Imu **NON** è dovuta:

1. per gli immobili posseduti da **enti non commerciali** (di cui alla lettera c), comma 1, art. 73 del TUIR di cui al D.P.R. n. 917/1986), destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di religione o di culto di cui all'art. 16 lettera a) della legge 20 maggio 1985 n. 222 eseguite con modalità "non commerciali", nel rispetto del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 novembre 2012 n. 200. Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti).
2. per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole. Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti).
3. per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a che rimanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (**beni merce**). Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti). **Se la dichiarazione IMU non viene presentata, decade il beneficio.**

CASI DI ESCLUSIONE

L'IMU **non** è dovuta per l'**abitazione principale NON classificata in categoria A/1, A/8 e A/9** e relative pertinenze, e per gli immobili ad essa equiparati.



Imposta municipale propria **2023**

Per **abitazione principale** si intende l'immobile nel quale il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare.

Gli **IMMOBILI EQUIPARATI all'abitazione principale** sono:

- unica abitazione (e relative pertinenze) posseduta (o in usufrutto) da **anziani o disabili** che, in seguito a ricovero permanente, hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che non sia data in affitto. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione viene applicata ad una sola unità immobiliare. È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti).
- **casa familiare** (e relative pertinenze) assegnata **al genitore affidatario dei figli** con provvedimento del giudice, che costituisce altresì ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.
In caso di separazione con assegnazione della casa familiare ad uno dei due coniugi, in mancanza di affidamento dei figli, l'IMU è dovuta in base ai criteri ordinari che disciplinano l'imposta. Entrambi i coniugi devono presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pagina 9 e seguenti).
- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei **soci assegnatari**.
È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti).
- unità immobiliari (e relative pertinenze) appartenenti a **cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica.
È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti).
- fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, purché adibiti ad abitazione principale. È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti). **Se la dichiarazione IMU non viene presentata, decade il beneficio.**
- unica abitazione (e relative pertinenze) posseduta da **personale in servizio permanente appartenente alle FF.AA., alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco** e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 19/5/2000 n. 139, dal personale appartenente alle carriere prefettizie, a condizione che l'abitazione non sia data in affitto. Solo in questi casi non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica nell'abitazione.
È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 9 e seguenti). **Se la dichiarazione IMU non viene presentata, decade il beneficio.**

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle **classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di un'unità per ciascuna di queste categorie catastali.

ATTENZIONE: Non è possibile considerare "abitazione principale" ai fini IMU l'unica unità immobiliare posseduta, anche se acquisita a titolo di "prima casa" e destinata ad essere adibita ad abitazione di residenza, per il periodo durante il quale il contribuente possessore non vi abbia trasferito la residenza anagrafica e la dimora abituale (es. unica unità immobiliare posseduta sottoposta ad interventi edilizi che sino al termine del loro svolgimento non consentono di stabilirvi la residenza anagrafica e la dimora abituale).

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

Per determinare l'IMU bisogna:

1 – **CALCOLARE IL VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI IMU (= base imponibile ai fini IMU)**

Per i FABBRICATI

Il fabbricato è un'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta, nel catasto edilizio urbano, alla quale è **attribuita una rendita catastale**. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Se l'area non è accatastata insieme al fabbricato, è assoggettata ad autonoma imposizione. La mancata attribuzione di rendita per gli immobili della categoria catastale F non consente di anno-

verarli fra i fabbricati. Quindi i fabbricati di categoria F/3 “in corso di costruzione” ed i fabbricati F/2 “collabenti” (qualora lo strumento urbanistico ne preveda il recupero) devono essere assoggettati ad imposta come aree fabbricabili.

Per i fabbricati, il valore ai fini IMU è ottenuto **aumentando del 5% la rendita catastale dell’immobile** in vigore al primo gennaio 2023 e **moltiplicando il valore per il moltiplicatore** corrispondente alla categoria catastale del fabbricato, quindi:

(rendita catastale x 1,05) x moltiplicatore corrispondente alla categoria catastale del fabbricato

I moltiplicatori per ciascuna categoria catastale sono i seguenti:

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE
A1 - A2 - A3 - A4 - A5- A6 - A7- A8 - A9 - C2 - C6 - C7	160
A10 – D5	80
B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – B6 – B7 – B8 – C3 – C4 – C5	140
C1	55
D1 – D2 – D3 – D4 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10	65

Per le AREE FABBRICABILI

Il **valore ai fini IMU** è dato dal valore commerciale del terreno calcolato in base alla zona in cui si trova, all’indice di edificabilità e alla destinazione d’uso.

La **base imponibile** delle aree fabbricabili è determinata con riferimento al valore in comune commercio al 1 gennaio, salvo che non siano intervenute variazioni negli strumenti urbanistici, nel qual caso il valore è quello risultante alla data di approvazione degli strumenti urbanistici medesimi.

I **valori medi di stima** per l’anno 2023 e la suddivisione delle zone sono indicati nella determinazione dirigenziale n. 98 del 23/01/2023, disponibile sul sito Internet www.comune.cremona.it

Nel caso di fabbricato in corso di **demolizione**, di **interventi di recupero edilizio** a norma dell’art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico Edilizia), il contribuente deve pagare l’IMU in base a:

- valore dell’area fabbricabile (non del fabbricato), dalla data di inizio fino al termine dei lavori;
- valore del fabbricato, dalla data di termine dei lavori o utilizzo del fabbricato se antecedente il termine dei lavori.

ATTENZIONE: in caso di area fabbricabile posseduta da comproprietari, la finzione giuridica che garantisce l’**esenzione dal pagamento** dell’imposta vale solamente per il soggetto passivo coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale o società agricola, **che la conduce**. Gli altri comproprietari devono versare l’imposta per area fabbricabile.

Per i TERRENI AGRICOLI (diversi da quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole)

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

Il valore ai fini IMU è ottenuto **aumentando del 25% il reddito dominicale dell’immobile** in vigore al 1° gennaio 2023 e moltiplicando il valore ottenuto per **135**:

(reddito dominicale x 1,25) x 135

ATTENZIONE

l’IMU si paga in base alla quota di possesso e ai mesi dell’anno solare in cui si possiede l’immobile, quindi:

- se il contribuente nell’anno 2023 possiede un immobile **solo per una quota**, sull’intero valore dell’immobile (base imponibile) deve calcolare solo la percentuale corrispondente alla sua quota di possesso.



Imposta municipale propria **2023**

- se un contribuente possiede l'immobile **solo per alcuni mesi** del 2023 deve:
 - calcolare il **valore dell'immobile** (base imponibile) come sopra indicato
 - dividere il valore per 12 (mesi)
 - moltiplicare il valore ottenuto per i **mesi di effettivo possesso** dell'immobile nell'anno 2023.
 Se l'immobile è posseduto **per più della metà dei giorni del mese**, il mese è computato per intero. Se il mese ha un numero di giorni pari, e venditore e acquirente l'hanno posseduto per lo stesso numero di giorni, il giorno di trasferimento del possesso viene conteggiato in capo all'acquirente e l'imposta dovuta per lo stesso mese resta interamente a suo carico.

Il valore così ottenuto è la base imponibile su cui applicare l'aliquota specificata al successivo punto 2.

2 – MOLTIPLICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE PER L'ALIQUTA CORRISPONDENTE

Sul valore dell'immobile ai fini IMU (base imponibile), calcolato secondo le indicazioni riportate al precedente punto 1, deve poi essere calcolata l'aliquota corrispondente al tipo di immobile.

TIPO IMMOBILE	aliquota totale definitiva	aliquota al Comune	Codice tributo comunale	aliquota allo Stato	Codice tributo statale
1. Abitazione principale ¹ (solo A1 – A8 – A9) con relative pertinenze ² , e immobili ad essa equiparati	0,60%	0,60%	3912	0,00%	/
2. Abitazioni locate ai sensi della Legge 431/98, art. 2, comma 3 (affitti agevolati) - art. 5, commi 1, 2 e 3	0,94%	0,94%	3918	0,00%	/
3. Abitazioni di tipo rurale (che non costituiscono abitazione principale)	0,81%	0,81%	3918	0,00%	/
4. Terreni agricoli diversi da quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD), dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole.	0,81%	0,81%	3914	0,00%	/
5. Abitazioni date in uso gratuito a parenti in linea diretta e collaterale fino al secondo grado (figli, genitori, fratelli, sorelle, nipoti-figli dei figli, nonni)	0,88%	0,88%	3918	0,00%	/
6. Abitazioni non locate ³	1,06%	1,06%	3918	0,00%	/
7. Botteghe storiche riconosciute dalla regione Lombardia (a condizione che il proprietario dell'immobile in cui l'attività è svolta sia anche esercente dell'attività stessa)	0,86%	0,86%	3918	0,00%	/
8. Negozi e botteghe	0,96%	0,96%	3918	0,00%	/
9. Negozi e botteghe non locati ⁴	1,06%	1,06%	3918	0,00%	/
10. Enti non economici (ONLUS ed Enti senza scopo di lucro, comprese le II.P.A.B. riordinate in Persone Giuridiche), per tutte le categorie di immobili, esclusa la D	0,51%	0,51%	3918 <i>fabbricati</i> 3916 <i>aree fabbricabili</i> 3914 <i>terreni</i>	0,00%	/
11. Opifici (D/1)	0,96%	0,20%	3930	0,76%	3925
12. Altri D (da D/2 a D/9)	1,06%	0,30%	3930	0,76%	3925
13. Unità destinate alla media e grande struttura di vendita (solo categoria D)	1,06%	0,30%	3930	0,76%	3925
14. Unità destinate alla media e grande struttura di vendita (tutte le altre categorie esclusa la D)	1,06%	1,06%	3918	0,00%	/

(segue)

(segue)

TIPO IMMOBILE	aliquota totale definitiva	aliquota al Comune	Codice tributo comunale	aliquota allo Stato	Codice tributo statale
15. Fabbricati di categoria D di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale ed artigianale, e relativi magazzini e depositi, e a carattere terziario avanzato, di cui al documento denominato "Pacchetti localizzativi di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel comune di Cremona" (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva risultante da visura camerale - Quota interamente riservata allo Stato).	0,76%	0,00%	/	0,76%	3925
16. Fabbricati di categoria D dismessi che sono stati ristrutturati per essere destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale ed artigianale, e relativi magazzini e depositi, di cui al documento denominato "Pacchetti localizzativi di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel comune di Cremona" (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva risultante da visura camerale - Quota interamente riservata allo Stato).	0,76%	0,00%	/	0,76%	3925
17. Immobili classificati nei gruppi catastali A/10, C/2 e C/3 di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività a carattere terziario avanzato realizzati nell'area ex Annonario (CR.2), di cui al documento denominato "Pacchetto localizzativo di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel Comune di Cremona" (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva risultante da visura camerale).	0,76%	0,76%	3918	/	/
18. Unità immobiliari oggetto di nuovi insediamenti di cui al Programma di attuazione del Comune di Cremona - Accordo per l'attrattività (AttrACT) sottoscritto tra il Comune e Regione Lombardia - finalizzato alla promozione di particolari aree ed edifici pubblici e privati come destinazioni attrattive rivolte a soggetti che intendono investire nel territorio comunale (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di acquisizione delle unità immobiliari oggetto di nuovo insediamento, di cui all'accordo per l'attrattività - AttrACT). Per queste stesse unità immobiliari, se di categoria D , l'IMU è versato allo Stato e non al Comune, come indicato a fianco.	0,76%	0,76%	3918 <i>fabbricati</i> 3916 <i>aree fabbricabili</i>	/	/
	0,76%	/	/	0,76%	3925
19. Unità immobiliari utilizzate per nuovi insediamenti di commercio di vicinato, artigianato (di servizio e artistico), del terziario (alberghi, pubblici esercizi, strutture ricettive, istruzione formazione e assistenza, attività culturali) e studi professionali all'interno dei nuclei di antica formazione: centro storico , così come individuati nel Piano di Governo del Territorio Comunale, provenienti da un periodo di mancata locazione di almeno 1 anno (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data del nuovo insediamento , come risultante da visura camerale). Per queste stesse unità immobiliari, se di categoria D , l'IMU è versato allo Stato e non al Comune, come indicato a fianco.	0,76%	0,76%	3918	/	/
	0,76%	/	/	0,76%	3925

(segue)



Imposta municipale propria **2023**

TIPO IMMOBILE	aliquota totale definitiva	aliquota al Comune	Codice tributo comunale	aliquota allo Stato	Codice tributo statale
20. Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D : fabbricati di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici dismessi destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale realizzati nelle aree dismesse così come individuato nel Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del territorio (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data del nuovo insediamento , come risultante da visura camerale).	0,76%	/	/	0,76%	3925
21. Immobili classificati nei gruppi catastali A/10, C/2 e C/3 : fabbricati di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici dismessi destinati all'insediamento di nuove attività a carattere terziario e artigianale realizzato nelle aree dismesse così come individuato nel Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del territorio. (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data del nuovo insediamento , come risultante da visura camerale).	0,76%	0,76%	3918	/	/
22. Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,00%	0,00%	3913	/	/
23. Aree fabbricabili	1,06%	1,06%	3916	0,00%	/
24. Aliquota ordinaria (tutti gli altri immobili)	1,06%	1,06%	3918	0,00%	/

¹ L'abitazione principale è l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
ATTENZIONE: NON è possibile considerare "abitazione principale" ai fini IMU:

- l'unica unità immobiliare posseduta, anche se acquisita a titolo di "prima casa" e destinata ad essere adibita ad abitazione di residenza, per il periodo durante il quale il contribuente possessore non vi abbia trasferito la residenza anagrafica e la dimora abituale (es. se si eseguono interventi edilizi e quindi non è possibile stabilirvi la residenza anagrafica e la dimora abituale fino al termine dei lavori).
- l'immobile dato **in USO GRATUITO a parenti**. In questo caso l'aliquota da applicare è dello 0,88 % (8,8 per mille) e non si considerano detrazioni.

² Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7** (es. cantine, garage e posti auto) nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali. Se un contribuente possiede due pertinenze accatastate nella stessa categoria (per es. 2 garage), una potrà essere considerata pertinenza dell'abitazione principale, mentre all'altra dovrà essere applicata l'aliquota di base, quindi dell'1,06%.

³ Sono considerate "abitazioni non locate" quelle per le quali si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni: assenza di allacciamento alle utenze (acqua, energia elettrica, gas) e mancanza di contratti di locazione registrati **da almeno un anno**.

⁴ Sono considerati "non locati" i negozi e le botteghe senza un contratto di locazione registrato **da almeno un anno**.

DETRAZIONE per ABITAZIONE PRINCIPALE (solo cat. A1, A8 e A9) e RELATIVE PERTINENZE

Dal totale dell'imposta dovuta per l'abitazione principale, immobili ad essa equiparati e relative pertinenze (valori dell'abitazione A1, A8 e A9 e delle pertinenze moltiplicati per 0,6%) **si detraggono 200 Euro** rapportati ai mesi di utilizzo e al numero di persone contribuenti **che possiedono l'immobile e che vi risiedono**. Alcuni esempi:

- Due persone abitano nell'abitazione principale, ma uno dei due è unico proprietario dell'abitazione: solo il proprietario deve pagare l'IMU su questa abitazione, usufruendo della detrazione di € 200.
- Abitazione posseduta per l'intero anno da 3 persone; ognuna di queste ha un 33% di possesso, ma solo per 2 di queste è abitazione principale perché vi risiedono, mentre il terzo non vi risiede:

tutti e 3 pagano l'IMU sull'abitazione, ma i 2 che vi risiedono la pagano usufruendo dell'aliquota dello 0,6% (abitazione principale) e di € 100 ciascuno di detrazione, mentre il terzo paga l'IMU applicando l'aliquota dello 1,06% e non usufruendo di alcuna detrazione.

- c. Il contribuente è unico possessore dell'abitazione principale, ma solo per alcuni mesi del 2023: deve dividere € 200 per 12 (mesi) e moltiplicare per il numero dei mesi di possesso (per es. se ha posseduto l'abitazione principale solo per 5 mesi potrà detrarre $(200/12) \times 5 = € 83,3$).

PAGAMENTO DELL'IMU 2023

Se si desidera pagare l'IMU 2023 in **RATA UNICA**, la scadenza è entro il **16 giugno 2023**

Se invece si preferisce pagare in **2 RATE**:

- scadenza versamento ACCONTO: entro **16 giugno 2023**
- scadenza versamento SALDO: entro **18 dicembre 2023**

È possibile pagare:

1. con Modello F24 presso

- uffici postali (senza commissioni)
- banche (eventuali commissioni a discrezione della singola banca)
- tabaccherie convenzionate con Banca ITB (senza commissioni). Per l'elenco delle tabaccherie convenzionate: www.tabaccai.it

L'F24 dev'essere presentato **ESCLUSIVAMENTE PER VIA TELEMATICA** nei seguenti casi:

- quando il soggetto che deve pagare l'IMU è **titolare di partita IVA**.
- quando **devono essere effettuate delle compensazioni**. La procedura on-line è obbligatoria sia nel caso che, per effetto delle compensazioni, il saldo finale dell'F24 sia pari a zero, sia nel caso in cui sia rimasto un importo da pagare.

Il modello F24 in versione cartacea è disponibile presso banche e uffici postali, mentre in formato elettronico è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

2. con bollettino di conto corrente postale specifico per l'IMU con spese di commissioni

ATTENZIONE: NON si versa l'IMU se l'importo totale annuo è **uguale o inferiore a Euro 5,00**.

Se il contribuente **entra in possesso dell'immobile dopo il 16 giugno 2023** l'IMU, se dovuta, sarà calcolata in base ai mesi di possesso e saldata in un'unica soluzione entro il 18 dicembre 2023.

Il versamento dell'imposta dovuta:

- per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (**multiproprietà**), è effettuato dal **soggetto che amministra il bene**;
- per le **parti comuni dell'edificio**, costituite in condominio, è effettuato dall'**amministratore** del condominio per conto di tutti i condomini;
- per gli **immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa**, è in capo al **curatore o commissario liquidatore** per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale, i quali devono provvedervi entro il termine di tre mesi dalla data di trasferimento degli immobili.

COME COMPILARE L'F24 SEMPLIFICATO

Nell'F24 va compilata **una riga per ogni codice di versamento** quindi, se si devono effettuare più versamenti (relativi a più immobili) con uno stesso codice, si devono sommare in una stessa riga tutti gli importi dovuti con quel codice. Più versamenti relativi ad uno stesso codice si mantengono distinti solo se riferiti ad immobili accatastati in comuni differenti, che quindi avranno un diverso "codice Ente".

Attenzione: tutti gli importi devono essere sempre arrotondati all'euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49, per eccesso se è superiore a 49 (per es.: € 72,49 diventa € 72; € 72,50 diventa € 73).

Per compilare il Modello F24:

- inserire il codice fiscale del contribuente e i dati anagrafici. Il campo "Codice fiscale del coobbligato,



Imposta municipale propria **2023**

erede ecc” va compilato solo da chi esegue il pagamento per conto di un contribuente che non è nelle condizioni di farlo personalmente: defunto, persona sotto tutela, etc.

- nello spazio “Sezione” scrivere **EL** (che sta per Ente Locale).
- nello spazio “cod. tributo” inserire il codice Comune o il codice Stato come indicato nella tabella a pag. 5 e seguenti.
- **nello spazio “codice Ente” inserire D150 per gli immobili nel Comune di Cremona.** Eventuali altri immobili dovranno essere riportati con il codice del Comune in cui sono accatastati.
- barrare la casella “acconto” oppure “saldo”
- nello spazio “num. Immobili” indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre) a cui si riferisce il versamento effettuato con quel codice di versamento. Si considera “immobile” anche la pertinenza.
- nello spazio “rateazione/mese rif.” specificare **“0101” solo per il codice tributo 3912.** Per i versamenti fatti con tutti gli altri codici tributo il campo va lasciato bianco.
- nello spazio “anno di riferimento” deve essere indicato l’anno 2023.
- nello spazio “detrazioni” deve essere specificato l’importo delle detrazioni a cui si ha diritto.
- nella colonna “importi a debito versati” deve essere inserito il saldo dovuto relativo a quel codice di versamento.
- nello spazio “saldo finale” dovrà essere riportata la somma di tutti gli “importi a debito” meno eventuali “importi a credito compensati”.

CODICI TRIBUTO PER IL VERSAMENTO

Dal 2013 è soppressa la quota di competenza dello Stato, pertanto l’IMU deve essere versata solo al Comune competente, ad eccezione degli immobili di categoria catastale D, per i quali l’imposta è ancora suddivisa tra Comune e Stato. I codici tributo sono specificati nella tabella a pag. 5 e seguenti.

DICHIARAZIONE IMU

I contribuenti devono presentare la **dichiarazione IMU** (o, nei due casi di seguito specificati, la **comunicazione**) se si sono verificate **variazioni importanti ai fini del calcolo dell’imposta** di cui il Comune non può essere a conoscenza, o per espresse disposizioni normative.

I casi più frequenti in cui è richiesta la dichiarazione/comunicazione sono:

1. ABITAZIONE DATA IN USO GRATUITO

- L’immobile dato in **uso gratuito a parenti in linea diretta e collaterale FINO AL 2° GRADO** (figli, genitori, fratelli, sorelle, nipoti = figli dei figli, nonni) non è più considerato abitazione principale. Il proprietario **paga l’IMU** sull’immobile dato in uso gratuito, applicando **l’aliquota ridotta** (0,88% - 8,8 per mille) e **NON** può godere di detrazioni.

Per godere dell’aliquota ridotta il contribuente deve **presentare COMUNICAZIONE** entro il **31 dicembre** del primo anno di cessione.

Se la cessione dell’immobile prosegue negli anni, non è necessario ripresentare la comunicazione. Per le abitazioni già in uso gratuito a parenti da anni precedenti, vale la comunicazione effettuata a suo tempo. Anche l’eventuale cessazione (o modifica) della cessione in uso gratuito deve essere tempestivamente comunicata.

- Per gli immobili concessi in **uso gratuito a FIGLI/GENITORI** (parenti in linea retta entro il 1° grado), oltre all’**aliquota ridotta** (0,88% - 8,8 per mille), dal 2016 è prevista anche la **riduzione del 50% della base imponibile** IMU dell’immobile.

In caso di morte del comodatario e in presenza di figli minori, la riduzione del 50% della base imponibile può estendersi al coniuge. Perché la riduzione sia concessa devono valere le seguenti condizioni:

- l’immobile in uso gratuito a figli/genitori **NON** deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- l’immobile dato in uso gratuito a figli/genitori deve essere utilizzato come abitazione principale
- chi concede l’abitazione in uso gratuito (comodante) deve risiedere nello stesso Comune in cui si trova l’abitazione
- chi concede l’abitazione in uso gratuito (comodante) non deve possedere altre abitazioni in Italia,

ad eccezione della propria abitazione di residenza (nello stesso Comune), la quale non deve essere accatastata come A/1, A/8, A/9.

- la concessione in uso gratuito (comodato) dev'essere registrata presso l'Agenzia delle Entrate.
Per la riduzione della base imponibile è necessario presentare la DICHIARAZIONE IMU.

2. FABBRICATI INAGIBILI, INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI

Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati non utilizzati che presentano un **notevole degrado fisico** (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti e quelli che presentano un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione).

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, se di fatto non utilizzati, **la base imponibile è ridotta del 50%** limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano tali condizioni. La **dichiarazione di inagibilità o inabitabilità** è rilasciata dall'ufficio Ambiente del Comune di Cremona sulla base del sopralluogo effettuato dall'ATS a carico del proprietario.

Tale documentazione dev'essere allegata alla **dichiarazione IMU**.

In alternativa il contribuente può allegare una dichiarazione sostitutiva (*ai sensi del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445*) con la quale dichiara di possedere la perizia che accerta l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato.

La dichiarazione dev'essere presentata **anche se è cessata la causa** di inagibilità o inabitabilità.

3. FABBRICATI DICHIARATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

Per i fabbricati di interesse storico o artistico (*di cui all'art. 10 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42*), la base imponibile è **ridotta del 50%**. Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU** indicando gli estremi del vincolo.

4. IMMOBILI PER I QUALI VALE IL DIRITTO A UN'ESENZIONE

- sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti da enti non commerciali (*di cui alla lettera c), comma 1, art. 73 del TUIR di cui al D.P.R. n. 917/1986*) destinati esclusivamente allo svolgimento di **attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di religione o di culto** di cui all'art. 16 lettera a) della legge 20 maggio 1985 n. 222 eseguite con **modalità "non commerciali"**, nel rispetto del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 novembre 2012 n. 200.

Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992 occorre utilizzare l'**apposita dichiarazione telematica IMU/TASI-ENC**.

Sui restanti immobili di proprietà dei medesimi soggetti, nonché delle II.PP.A.B. riordinate in persone giuridiche e delle fondazioni bancarie di cui al D. Lgs. 153/1999, esclusi gli immobili di categoria D, si paga l'IMU applicando l'aliquota agevolata dello **0,51% (5,1 per mille)**.

- terreni (compresi gli incolti) e aree fabbricabili possedute e condotte da **coltivatori diretti o IAP (imprenditore agricolo a titolo principale)** iscritti nella previdenza agricola o da società agricole;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso affittati (**BENI MERCE**)". **Se non viene presentata la dichiarazione IMU, decade il beneficio.**

Dev'essere dichiarato anche il **venir meno del diritto all'esenzione**.

5. IMMOBILE DATO O ACQUISITO IN LOCAZIONE FINANZIARIA O CON ATTO DI CONCESSIONE SU AREA DEMANIALE

6. AREE FABBRICABILI. La dichiarazione IMU dev'essere presentata nei seguenti casi:

- compravendita di area fabbricabile
- terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa
- area divenuta fabbricabile durante i lavori di demolizione, di interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) D.P.R. n. 380/2001
- variazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione.

7. DIRITTO DI ABITAZIONE, USO, ENFITEUSI O DI SUPERFICIE

La dichiarazione dev'essere presentata se inizio o cessazione di tali diritti non è stata dichiarata in catasto.



Imposta municipale propria **2023**

8. DIRITTO REALE SULL'IMMOBILE PER EFFETTO DI LEGGE

La dichiarazione IMU dev'essere presentata nel caso di inizio o cessazione di tale diritto, per es. l'usufrutto legale dei genitori verso i minori.

9. ABITAZIONE POSSEDUTA (IN PROPRIETÀ O USUFRUTTO) DA SOGGETTI NON RESIDENTI IN ITALIA, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia

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 in Italia, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU dovuta è ridotta al 50%. È necessario presentare la dichiarazione IMU sia nel caso di **inizio** che di **cessazione** del diritto all'agevolazione.

10. BOTTEGHE E ATTIVITÀ STORICHE RICONOSCIUTE DA REGIONE LOMBARDIA

Ai locali di pubblico esercizio, di attività commerciale e artigianale che hanno avuto il riconoscimento di *Bottega o Attività storica* da parte di Regione Lombardia, si applica **aliquota ridotta pari allo 0,86% (8,6 per mille)**, a condizione che il proprietario dell'immobile dove viene svolta l'attività sia anche esercente dell'attività stessa.

11. FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE DESTINATI AD ALLOGGI SOCIALI (*Decreto Ministero Infrastrutture 22/04/2008*), adibiti ad abitazione principale. **Se non viene presentata la dichiarazione IMU, decade il beneficio.**

12. UNICA UNITÀ IMMOBILIARE POSSEDUTA 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 a ordinamento civile, nonché dal personale del CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO e personale appartenente alla CARRIERA PREFETTIZIA, purché non concessa in affitto. **Se non viene presentata la dichiarazione IMU, decade il beneficio.**

13. ABITAZIONI LOCATE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 (affitti agevolati)

Alle abitazioni locate ai sensi della L. 431/98 (*art. 2 comma 3, art. 5 comma 1, 2 e 3*) con contratto di locazione stipulato in base all'accordo territoriale della città di Cremona firmato dalle rappresentanze degli inquilini e dei proprietari il 27/12/2022 e depositato presso l'ufficio Protocollo del Comune il 9 gennaio 2023, si applica l'**aliquota specifica dello 0,94% (9,4 per mille)**.

Inoltre l'IMU sugli immobili locati a canone concordato (affitti agevolati) è **ridotta al 75%**.

Dal 2020 l'aliquota allo 0,94% è prevista per **TUTTI gli immobili locati a canone agevolato**, senza più alcuna restrizione riferita al soggetto locatario ("*Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria, a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)*").

Per godere dell'agevolazione IMU è **indispensabile** che i contratti di locazione a canone agevolato stipulati **dal 9 gennaio 2023:**

- siano stipulati con l'**assistenza delle organizzazioni** che hanno firmato l'accordo

OPPURE

- se il contratto viene stipulato in autonomia, che una delle organizzazioni **verifichi e attesti** che il contratto rispetti quanto previsto dall'accordo. L'attestazione dev'essere presentata al Comune come allegato al modulo "Comunicazione per agevolazione di pagamento IMU".

In entrambi i casi è necessario presentare la **COMUNICAZIONE**, sia se la locazione dell'immobile inizia, sia se viene prorogata. Se la locazione dell'immobile prosegue negli anni e non interviene alcuna variazione, non è necessario ripresentare la comunicazione.

Se la locazione a canone agevolato cessa, è necessario presentare la **comunicazione entro il 31 dicembre** dell'anno entro il quale si verifica la cessazione stessa.

COME PRESENTARE LA DICHIARAZIONE E LA COMUNICAZIONE

La dichiarazione e la comunicazione previste dalle “Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata imposta municipale propria (IMU) a seguito della disciplina IMU di cui alla L. 27/12/2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)” devono essere compilate e inviate online utilizzando lo **Sportello telematico del Comune di Cremona** all’indirizzo Internet: sportellotelematico.comune.cremona.it

Per accedere allo Sportello è necessario usare la tessera sanitaria (o un’altra Carta nazionale dei servizi) e il suo PIN (cioè il codice personale della Carta), oppure lo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale).

Per assistenza alla compilazione o rilascio del PIN, è possibile rivolgersi all’Ufficio IMU.

In alternativa, per chi non avesse la possibilità di utilizzare lo Sportello telematico, è possibile stampare i moduli scaricabili dallo Sportello telematico, compilarli e presentarli:

- tramite raccomandata con ricevuta di ritorno a: Ufficio Protocollo Generale del Comune di Cremona, Piazza del Comune n. 8 - 26100 Cremona;
- tramite Posta Elettronica Certificata all’indirizzo: protocollo@comunedicremona.legalmail.it

QUANDO PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

La **dichiarazione IMU** dev’essere presentata entro il **30 giugno dell’anno successivo** a quello in cui è iniziato il possesso dell’immobile o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell’IMU.

La dichiarazione **ha effetto anche per gli anni successivi** fino a che rimane in vigore la situazione dichiarata. Per l’annualità d’imposta 2021, il **termine** per presentare la dichiarazione IMU è **rimandato al 30/06/2023**.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il “ravvedimento operoso per omesso versamento” può essere effettuato per qualsiasi annualità di imposta, a condizione che gli uffici non abbiano già iniziato l’attività di accertamento informandone l’interessato:

- ravvedimento sprint – **entro 15 giorni** dal mancato pagamento – Sanzione pari allo **0,1%** della somma non pagata, calcolato per ciascun giorno di ritardo;
- ravvedimento breve – **entro 30 giorni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **1,5%** della somma non pagata;
- ravvedimento intermedio – **entro 90 giorni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **1,67%** della somma non pagata;
- ravvedimento lungo – **entro 1 anno** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **3,75%** della somma non pagata;
- ravvedimento lunghissimo – **entro 2 anni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **4,29%** della somma non pagata;
- ravvedimento ultrabiennale – **oltre 2 anni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **5%** della somma non pagata.

PER INFORMAZIONI

Ufficio IMU, via F. Geromini 7 (primo piano) - Cremona - imu@comune.cremona.it
su appuntamento o informazioni telefoniche (tel. 0372 407348 – 0372 407378 – 0372 407472 – 0372 407383):
dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,00; il mercoledì dalle 8,30 alle 16,30

Per chiedere di rateizzare un tributo o per informazioni su accertamenti e casi particolari è possibile fissare un appuntamento collegandosi all’agenda online: appuntamenti.comune.cremona.it/tributi

Per le domande di carattere più generale è possibile rivolgersi **telefonicamente o via email** anche a:

SpazioComune tel. 0372 407291 - spaziocomune@comune.cremona.it
da lunedì a venerdì dalle 8,30 alle 13,00; mercoledì dalle 8,30 alle 16,30.

www.comune.cremona.it - sportellotelematico.comune.cremona.it