IMU (2025) Imposta municipale propria

➲ ALIQUOTE IMU 2025

Anche per l'anno 2025 le aliquote IMU sono invariate.

Si riporta un Estratto della **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 80 del 30/12/2024:**

Il Consiglio Comunale del 30/12/2024 ha deliberato le seguenti **aliquote IMU** per l'anno 2025 (in vigore dal 01/01/2025):

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relativepertinenze	0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160del 2019	SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastaleD/10)	0,91%
Terreni agricoli	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
Aree fabbricabili	0,91%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricatiappartenenti al gruppo catastale D)	0,91%

Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Categoria catastale: - D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	0,76%

Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al primo grado (ipotesi diverse da quella di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale. - Limitatamente ad un solo immobile.	0,86%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini	0,86%

	- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al primo grado (ipotesi diverse da quella di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale. - Limitatamente ad un solo immobile.	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n.431/1998 e s.m.i. Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	0,86%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione destinata a struttura turistico-ricettiva - Codice ATECO: 55.20.51 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria C Categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe	0,86%

Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria C Categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili concessi in comodato - Destinazione d'uso: Utilizzato per attivita' produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni	0,6%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione a disposizione - Abitazioni non locate e non concesse in comodato	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione o comodato d'uso gratuito	1,06%

➲ CHI DEVE PAGARE? PER QUALI IMMOBILI?

- ✓ Devono pagare l'imposta tutti coloro che sono **proprietari o titolari di un diritto reale** di godimento (come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie) su fabbricati, terreni o aree edificabili, a qualsiasi uso destinati (inclusi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa).

- ✓ Le unità immobiliari di qualunque categoria catastale – ai sensi dell'articolo 1, comma 81, della legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) – sono **esenti IMU a decorrere dal 01/01/2023** nel caso in cui tali immobili non siano utilizzabili nè nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per essi sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma [reato di violazione di domicilio] o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

- ✓ In caso di successione, il coniuge superstite diviene titolare per legge (art. 540 del Codice Civile) del diritto di abitazione sull'immobile di residenza coniugale, seppure in presenza di altri eredi. Per cui l'immobile, fintanto che vi permane la residenza anagrafica del coniuge superstite, deve essere considerato abitazioneprincipale con conseguente esenzione dall'imposta, a meno che non si tratti di abitazione di categoria A/1,A/8 e A/9, con conseguente pagamento dell'IMU per intero applicando l'aliquota deliberata dal Comune e ladetrazione di legge. In questa ultima ipotesi, il coniuge superstite deve presentare la "dichiarazione IMU".

- ✓ Nel caso di concessione di aree demaniali, deve pagare il concessionario.

- ✓ A partire dal 01/01/2021, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2021 (n. 178 del30 dicembre 2020), art. 1, comma 48, è prevista l'applicazione di una **riduzione pari al 50% dell'IMUper una sola unità abitativa**, non locata o data in comodato d'uso, **posseduta in Italia** a titolo di proprietà o usufrutto **da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia**.

  Per tutte le abitazioni non rientranti nella casistica sopra riportata possedute in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato o da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., l'IMU deve essere corrisposta in misura piena.

- ✓ Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria ("*leasing*") deve pagare il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

- ✓ Per gli immobili di proprietà indivisa condominiale o per gli immobili in multiproprietà, sui quali, cioè, sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il pagamento dell'IMU chè effettuato

dall'amministratore anome e per conto del condominio o della comunione.

- ✓ L'IMU è dovuta secondo l'aliquota di base prevista dalla Legge (0,1%) per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del decreto Legge n. 201 del 2011.
- ✓ I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione enon siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU dal 01/01/2022 per gli effetti del comma 751 dell'art. 1, Leggen. 160/2019.

➲ CHI NON DEVE PAGARE? PER QUALI IMMOBILI?

Non devono pagare l'IMU gli inquilini o i nudi proprietari. ***ATTENZIONE:***

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzidi eminente pregio artistico o storico) e relative pertinenze, per i quali si deve pagare regolarmente l'imposta applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge.
Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine e locali di deposito), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria.
Si ricorda che **per abitazione principale si intende l'immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale il proprietario o il titolare di diritto reale dimora abitualmente e risiede anagraficamente.**

Va sottolineato che **l'IMU non è dovuta anche nelle fattispecie assimilate all'abitazione principale** dalla legge e/o dal Regolamento comunale IMU, vale a dire per:

- **la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli** - a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capoal genitore affidatario stesso - **utilizzata da quest'ultimo come abitazione principale** (art. 1, comma 741, lettera c, numero 4, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160).

  Secondo l'interpretazione data dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 1/DF del 18/03/2020, la differente formulazione della norma introdotta dal suddetto comma 741, lett. c), n. 4, che fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge, è volta soltanto a chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale. Il genitore affidatario dei figli – indipendentemente dall'esistenza di un rapporto coniugale - diviene quindi, come meglio specificato dal successivo comma 743, soggetto passivo d'imposta a tutti gli effetti.
  Pertanto, poiché secondo l'avviso del MEF nulla sarebbe mutato rispetto alla precedente disciplina, oltre all'ipotesi sopra illustrata continua a permanere l'esclusione dall'IMU **anche della casa familiare assegnata al coniuge** con provvedimento del Giudice, già assimilata all'abitazione principale nella previgente normativa, ove utilizzata a tale scopo.

- **l'abitazione e relative pertinenze** possedute, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento, da **soggetto anziano o disabile che acquisisca la residenza anagrafica presso istituti di cura o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che non sia locata o detenuta da

parte di soggetti terzi. In caso di proprietà di più abitazioni, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola di esse;

- **l'abitazione di militari o di soggetti appartenenti ad altre forze di polizia:**

  per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate o alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e per quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché peril personale del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco e per il personale appartenente alla carriera prefettizia, non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'individuazione dell'abitazione principale (e relative pertinenze) e dell'applicazione della relativa disciplina IMU. L'applicazione - in deroga - del regime di esenzione proprio dell'abitazione principale è quindi possibile per un unico immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non censito nelle categorie A/1, A/8 o A/9 e non concesso in locazione a nessun titolo. Ai fini dell'applicazione del suddetto beneficio, il soggetto passivo deve presentare l'apposita dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione (30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento), per indicare l'immobile (e le sue eventuali pertinenze) per cui deve presumersi l'utilizzo come abitazione principale;

- le unità immobiliari appartenenti alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 (e relative pertinenze) adibite ad **abitazione principale di residenza dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;**

- le unita' immobiliari appartenenti alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 (e relative pertinenze) **destinate a studenti universitari soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprieta' indivisa**, **anche in assenza di residenza anagrafica**

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, **adibiti ad abitazione principale.**

TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI NON SPECIFICATI SOPRA E NON RIENTRANTI FRA LE SUDDETTE TIPOLOGIE SONO NORMALMENTE SOGGETTI AL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.

➲ CASI PARTICOLARI 2025

➢ ESENZIONI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

Per le unità immobiliari di qualunque categoria catastale, l'articolo 1, comma 81, della legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) prevede l'**esenzione IMU a decorrere dal 01/01/2023** nel caso in cui tali immobili non siano utilizzabili nè nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per essi sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma [reato di violazione di domicilio] o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il proprietario/soggetto passivo è tenuto a Comunicare al Comune, attraverso Dichiarazione IMU, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorchè cessi il diritto all'esenzione.

➢ I SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO E I CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO ISCRITTI ALL'A.I.R.E.

Per i soggetti non residenti nel territorio dello Stato e per i cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'A.I.R.E. che siano **titolari di pensione** maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, **la riduzione dell'imposta relativa ad una sola unità abitativa**, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto **torna ad essere pari al 50%** dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5% (imposta ridotta al 37,5% - Art. 1, comma 743, Legge 234/2021).

Per tutte le abitazioni non rientranti nella casistica sopra riportata possedute in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato o da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., l'IMU deve essere corrisposta in misura piena.

- **I CONIUGI/GENITORI AFFIDATARI**

L'art. 1, comma 741, lettera c, numero 4, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 ha stabilito che dal 01/01/2020 è considerata abitazione principale *"…la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazionedell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso".*
Secondo l'interpretazione data dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 1/DF del 18/03/2020, la differente formulazione della norma introdotta dal suddetto comma 741, lett. c), n. 4, che fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge, è volta soltanto a chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale. Il genitore affidatario dei figli – indipendentemente dall'esistenza di un rapporto coniugale - diviene quindi, come meglio specificato dal successivo comma 743, soggetto passivo d'imposta a tutti gli effetti.
Pertanto, poiché secondo l'avviso del MEF nulla sarebbe mutato rispetto alla precedente disciplina, oltre all'ipotesi sopra illustrata continua a permanere l'esclusione dall'IMU **anche della casa familiare assegnata al coniuge** con provvedimento del Giudice, già assimilata all'abitazione principale nella previgente normativa, ove utilizzata a tale scopo.

- **CINEMA E TEATRI**

I cinema restano assoggettati all'imposta con l'aliquota ordinaria del 0,91%.

- **GLI ANZIANI RICOVERATI PERMANENTEMENTE**

L'abitazione (e relative pertinenze) posseduta, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento, da soggetto anziano odisabile che acquisisca la residenza anagrafica presso istituti di cura o sanitari a seguito di ricovero permanente,usufruisce del medesimo regime impositivo dell'abitazione principale, a condizione che non sia locata o detenuta daparte di soggetti terzi.

Per questa tipologia di immobili, pertanto, possono porsi due casi:

1) immobile accatastato nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 E A/7: non è previsto il pagamento dell'imposta;
2) immobile accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9: l'imposta deve essere pagata applicando l'aliquota prevista per l'abitazione principale appartenente a tali categorie (0,6%) e le relative detrazioni di legge.

In entrambi i suddetti casi è previsto l'onere di presentazione al Comune di una specifica comunicazione,

redatta su apposita modulistica ministeriale.

- **LE ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO D'USO GRATUITO A GENITORI O FIGLI**

Per l'abitazione (con l'eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9) concessa in

comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) la base imponibile IMU deve essere ridotta del 50%.

Per poter applicare tale beneficio sono necessari i seguenti requisiti:

- il comodante (cioè chi concede il proprio immobile in comodato) deve risiedere e dimorare abitualmente nello stessoComune dove si trova l'immobile;
- il comodatario (cioè chi riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'abitazione come propria residenza anagrafica, oltre che come dimora abituale;
- il comodante non deve possedere altre abitazioni in Italia, fatta eccezione per una sola ulteriore abitazione postanello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la quale sia adibita a propria abitazione principale diresidenza e non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- il contratto di comodato deve essere registrato

Il possesso dei requisiti sopra descritti, per poter legittimamente godere della riduzione della base imponibile, dovràessere attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU (da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quellodi riferimento).
Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

- **GLI IMMOBILI DI COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETA' INDIVISA**

Le unità immobiliari (e relative pertinenze) adibite ad abitazione principale di residenza dei soci assegnatari dellecooperative edilizie a proprietà indivisa, sono equiparate per legge all'abitazione principale e quindi ne seguono il regime applicativo dell'imposta. Tale agevolazione si estende anche agli immobili delle cooperative edilizie a proprietàindivisa destinati agli studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica.

- **GLI IMMOBILI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA (c.d. BENI-MERCE)**

Sono da considerarsi tali gli immobili posseduti dalle imprese costruttrici fintanto che permanga la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati. Sono esenti dall'IMU dal 01/01/2022 per gli effetti del comma 751 dell'art. 1, Legge n. 160/2019.

- **I FABBRICATI RURALI "STRUMENTALI"**

Sono tali i fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133. Sono assoggettati all'IMU.

- **LE ABITAZIONI DI MILITARI O SOGGETTI APPARTENENTI AD ALTRE FORZE DI POLIZIA**

Per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate o alle Forze di Polizia ad ordinamentomilitare e per quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché per il personale del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco e per il personale appartenente alla carriera prefettizia, non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'individuazione dell'abitazione principale (e relative pertinenze) e dell'applicazione della relativa disciplina IMU. L'applicazione - in deroga - del regime di esenzione proprio dell'abitazione principale è quindi possibile per un unico immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non censito nelle categorie A/1, A/8 o A/9 e non concesso in locazione a nessun titolo. Ai fini dell'applicazione del suddetto beneficio, il soggetto passivo deve presentare, l'apposita dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione (30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento), per indicare l'immobile (e le sue eventuali pertinenze) per cui deve presumersi l'utilizzo come abitazione principale.

- **GLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO STORICO/ARTISTICO**

  Per i fabbricati di interesse storico o artistico (di cui all'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004) la base imponibile ai fini IMU è ridotta del 50%.

- **GLI IMMOBILI INAGIBILI/INABITABILI**

  Per i fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile ai fini IMU è ridotta del 50%, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono tali condizioni. Per maggiori particolari sulla definizione di inagibilità/inabitabilità ai fini IMU fare riferimento all'art. 10, commi 2 e seguenti, del Regolamento comunale IMU. Ilmancato allacciamento o il rifacimento di impianti (gas, luce, acqua, fognature) non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità.

- **GLI "ALLOGGI SOCIALI"**

  I fabbricati di civile abitazione destinati ad "alloggi sociali", come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, sono esenti dall'IMU se adibiti ad abitazione principale.

- **I TERRENI AGRICOLI**

  Sono esclusi dall'IMU:

  - i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da imprenditori agricoli o agricoltori professionali edai coltivatori diretti (di cui all'art. 1 D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99) iscritti nella previdenza agricola;
  - i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

➲ QUANDO E COME PAGARE?

Per l'anno 2025 l'IMU può essere corrisposta come segue.

- **IN DUE RATE**

  PRIMA RATA: entro il 16 giugno deve essere pagato **il 50% dell'imposta dovuta** sulla base delle aliquote vigenti.

  SECONDA RATA: entro il 16 dicembre deve essere pagato **il rimanente, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta**, con eventuale conguaglio sulla precedente rata, utilizzando le aliquote definitivamente stabilite e pubblicate dal Comune per l'anno in corso per le fattispecie relative ai propri immobili.

- **IN UNICA SOLUZIONE**

  Entro il 16 giugno può essere pagata l'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote vigenti l'anno 2025

  L'importo da pagare deve essere arrotondato:
  - per difetto all'Euro inferiore se la frazione è minore o uguale a 49 centesimi;
  - per eccesso all'Euro superiore se la frazione è maggiore di 49 centesimi.

  Il pagamento non deve avere luogo se l'imposta da versare, **su base annua**, è inferiore a euro 12,00.

➲ MODALITA' DI VERSAMENTO

Il pagamento non deve avere luogo se l'imposta da versare, **su base annua**, è inferiore a euro 12,00.

Il versamento è possibile attraverso due modalità:

➢ MODELLO F24

L'IMU è un Tributo in Autoliquidazione quindi i cittadini **non riceveranno** al proprio domicilio i bollettini F24 precompilati. I contribuenti potranno recarsi presso i CAF autorizzati od i consulenti fiscali per avere assistenza oppure potranno predisporre personalmente il modello F24.

Anche l'IMU si versa **con Modello F24** presso uffici postali o banche; è **gratuito** e non comporta spese di commissione.

Il codice identificativo del Comune di Chianciano Terme da indicare è **C608.**
Questi sono i **codici tributo**, da utilizzare nella "Sezione IMU e altri tributi locali" del modello F24, per gli immobili per i quali si è tenuti al pagamento dell'imposta:

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE TRIBUTOIMU quota per il Comune	CODICE TRIBUTOIMU quota per lo Stato
Abitazione principale solo categ. A/1, A/8, A/9 e pertinenze	**3912**	***non prevista***
Fabbricati rurali ad uso strumentale (D10 o immobili con annotazione di ruralità)	**3913**	***non prevista***
Aree fabbricabili	**3916**	***non prevista***
Altri fabbricati	**3918**	***non prevista***
Immobili appartenenti al gruppo catastale D	**3930**	**3925**
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	**3939**	***non prevista***

Il codice identificativo del Comune di Chianciano Terme da indicare è **C608.**

➲ COME SI CALCOLA L'IMPOSTA DA PAGARE?

Per calcolare quanto si deve pagare è necessario applicare alla cosiddetta **"BASE IMPONIBILE"** l'aliquota relativa all'immobile e l'eventuale detrazione d'imposta, se spettante.

La base imponibile si ottiene con la seguente formula:

per i fabbricati

Base imponibile = (Rendita Catastale + 5%) x Coefficiente di moltiplicazione

I coefficienti di moltiplicazione ai fini IMU per i fabbricati sono i seguenti:

TIPO DI IMMOBILE (CATEGORIA CATASTALE)	COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
Categorie: A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7	**160**
Categoria B e C/3, C/4 e C/5	**140**
Categoria A/10 e D/5	**80**
Categoria D (escluso D/5)	**65**
Categoria C/1	**55**

Il **calcolo dell'IMU annua** si effettua secondo questa formula:

IMU annua = Base imponibile x aliquota%

Applicando questa formula si determina l'IMU dovuta per tutto l'anno. Se si deve pagare solo per una parte dell'anno(perché, per esempio, é avvenuta una compravendita nel corso dell'anno medesimo) si deve ricordare di proporzionare l'imposta dovuta ai mesi di possesso. Si considera dovuto per intero il mese nel quale si è avuto un periodo di possesso dell'immobile di almeno 15 giorni consecutivi.

L'ABITAZIONE PRINCIPALE DI CATEGORIA A/1, A/8, A/9 E LE RELATIVE PERTINENZE

Va ricordato che l'IMU deve essere corrisposta per le abitazioni principali e relative pertinenze solo se l'abitazione appartiene alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

A tal fine:

- per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unitàimmobiliare, nel quale il proprietario o il titolare di diritto reale **dimora abitualmente e risiede anagraficamente.**
- per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2 (cantine), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie)**, **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria**. Da notare che anche se iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale, l'unità pertinenziale concorre al numero massimo previsto dalla legge per ciascuna dellecategorie catastali suddette. Quindi se, per esempio, una cantina è accatastata unitamente all'unità abitativa, poiché la rendita ricomprende anche il valore della cantina e quest'ultima – se accatastata separatamente dall'abitazione – sarebbe classificata nella categoria C/2, non è possibile considerare pertinenza nessun'altra unitàimmobiliare di categoria C/2 ma, se possedute, solo una pertinenza classificata C/6 e una classificata C/7.
  Bisogna ricordare che la pertinenza, per essere qualificata tale, deve essere direttamente ed effettivamente utilizzata dal soggetto passivo (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale) tenuto al pagamentodell'imposta per l'abitazione principale di residenza, con l'esclusione – quindi – delle pertinenze oggetto, a qualunque titolo, di detenzione da parte di terzi.

L'IMU per l'abitazione principale (cat. A/1, A/8 o A/9) e le pertinenze si calcola applicando la specifica aliquota edetraendo dall'imposta dovuta **euro 200,00**.

La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste la destinazione dell'immobile adabitazione principale. Se si può usufruire della detrazione solo per una parte dell'anno (perché, per esempio, è stata acquisita la residenza nell'immobile nel corso dello stesso) va ricordato di applicarla solo per i mesi compiuti di utilizzo dell'immobile come abitazione principale.
La detrazione è prevista per l'immobile e non per ciascun proprietario: quindi se ci sono comproprietari che convivonoanagraficamente, la detrazione deve essere suddivisa fra loro in parti uguali (e non secondo le quote di proprietà).

Pertanto, nel caso specifico dell'immobile di categoria A/1, A/8 o A/9 che è anche abitazione principale e

IMU annua per abitaz. princ. =
Base imponibile x aliquota% - detrazione

LA QUOTA DI IMU RISERVATA ALLO STATO

Esclusivamente per gli immobili appartenenti alla **categoria catastale D,** l'art. 1 comma 744 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 prevede che sia riservata allo Stato la quota di IMU calcolata applicando l'aliquota dello 0,76%. Poiché il Comune di Chianciano Terme abbia deliberato per tali immobili l'aliquota del 0,91%,

la differenza (0,15%) deve essere versata in favore del Comune. Per verificare quale sia la corretta aliquota da applicare al proprio immobile D, consultare la scheda "Aliquote IMU".
Per maggiori informazioni consultare anche la scheda "Quando e come pagare", dove sono riportati gli specifici codici tributo da utilizzare per il versamento mediante modello F24.

➲ CHE COS'È IL RAVVEDIMENTO OPEROSO E CHI PUO' UTILIZZARLO?

Il ravvedimento operoso è una procedura di versamento spontaneo del contribuente attraverso la quale possono essere regolarizzate situazioni di mancato, parziale o ritardato pagamento dell'imposta dovuta.

Il ravvedimento è consentito a tutti i contribuenti, sia persone fisiche che persone giuridiche.Per poterne usufruire è necessario che:

- la violazione non sia già stata constatata e notificata, con apposito avviso di accertamento, a chi l'ha commessa

oppure

- non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche
- non siano iniziate altre attività di accertamento (notifica di inviti a comparire, richiesta di esibizione di documenti, invio di questionari) formalmente comunicate all'autore.

➲ IN COSA CONSISTE LA REGOLARIZZAZIONE ED ENTRO QUANDO PUÒ ESSERE EFFETTUATA?

Gli errori, le omissioni, i ritardi e i versamenti carenti possono essere regolarizzati eseguendo spontaneamente il pagamento:

- dell'**imposta** dovuta
- degli **interessi**, calcolati al tasso legale annuo dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito
- della **sanzione** in misura ridotta.

Per "giorno di scadenza" si intende la data in cui scade il termine utile per il versamento dell'imposta (es. per l'IMU è il 16 giugno per l'acconto e il 16 dicembre per il saldo). Il ritardo decorre quindi dal giorno successivo a tale data.

➲ COME FARE IL VERSAMENTO

Per il versamento occorre utilizzare il modello F24 indicandovi:

- il **codice** relativo al **tributo** che si va a regolarizzare (cod. **3918 per l'IMU**)
- il codice dell'ente: per il Comune di Chianciano Terme è **C608**
- una "**X**" sulla casella "ravvedimento"
- una "**X**" sulla casella "acconto" oppure "saldo" a seconda di quale rata si intende regolarizzare

- il **numero di immobili** a cui si riferisce il ravvedimento operoso
- l'**anno** a cui si riferisce il versamento che si intende regolarizzare
- l'**importo totale** da versare, **comprensivo di sanzioni** (calcolate come esposto nella tabella sopra riportata) **e interessi** (calcolati, secondo il tasso legale annuo vigente, dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito)

➲ L'IMU PER LE ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO D'USO GRATUITO A GENITORI O FIGLI

Per effetto dell'art. 1, comma 747 lettera c) della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 perl'abitazione (con l'eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9) concessa in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) **la base imponibile IMU è ridotta del 50%**.

Per poter applicare tale beneficio sono necessari i seguenti requisiti:

- il comodante (cioè chi concede il proprio immobile in comodato) deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune dove si trova l'immobile;
- il comodatario (cioè chi riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'abitazione come propria residenza anagrafica, oltre che come dimora abituale;
- il comodante non deve possedere altri immobili in Italia, fatta eccezione per una sola ulteriore abitazione posta nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la quale sia adibita a propria abitazione principale di residenza e non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- il contratto di comodato deve essere registrato

Il possesso dei requisiti sopra descritti, per poter legittimamente godere della riduzione della base imponibile, dovrà essere attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU (da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento).

➲ L'IMU PER SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO E CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

Per i soggetti non residenti nel territorio dello Stato e per i cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'A.I.R.E. che siano **titolari di pensione** maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, **la riduzione dell'imposta relativa ad una sola unità abitativa**, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto **torna ad essere pari al 50%** dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5% (imposta ridotta al 37,5% - Art. 1, comma 743, Legge 234/2021).

Per tutte le abitazioni non rientranti nella casistica sopra riportata possedute in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato o da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., l'IMU deve essere corrisposta in misura piena.

COLLEGAMENTO ALLO STRUMENTO DI CALCOLO

➲ LINK

Sulla pagina https://www.amministrazionicomunali.net/imu/calcolo_imu.php?comune=chiancianoterme è disponibile uno strumento per procedere al calcolo dell'IMU da pagare per il Comune di Chianciano Terme e alla stampa autonoma del modello F24.

Il calcolatore è raggiungibile anche da telefono cellulare effettuando la scansione del seguente codice QR con la fotocamera

SCAN ME

INFORMAZIONI

Per informazioni o assistenza
Ufficio Tributi
Istruttore Contabile
Deborah Giulianelli
Telefono: 0578 652 245 Fax: 0578 652 242
E-mail: deborah.giulianelli@comune.chianciano-terme.si.it

Front Office telefonico:
lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 11:00.
Ricevimento:
lunedì, martedì, mercoledì dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

IMPORTANTE:
a seguito delle misure per la prevenzione dell'emergenza epidemiologica da COVID 2019 l'ufficio tributi è **APERTO AL PUBBLICO** ma per averne **accesso** si chiede cortesemente di **concordare un appuntamento** con lo stesso.