

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IMU

GUIDA ANNO 2025

Breve guida esemplificativa
(Aggiornamento alla data del 18 febbraio 2025)

A decorrere **dal 1° gennaio 2020** l'**Imposta Municipale Propria (IMU)** è disciplinata dalle disposizioni della legge 160/2019 e precisamente dai commi da 739 a 783 dell'articolo 1.

DISPOSIZIONI GENERALI

CHI DEVE PAGARE (SOGETTO PASSIVO): i **possessori di immobili** (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) intendendosi per tali:

- il **proprietario**;
- il titolare del diritto reale di **usufrutto**;
- il titolare del diritto reale di **uso**;
- il titolare del diritto reale di **abitazione**;
- il titolare del diritto reale di **enfiteusi**;
- il titolare del diritto reale di **superficie**.

Non devono quindi pagare l'IMU gli inquilini o i nudi proprietari.

La normativa definisce, inoltre, alcune ulteriori casistiche che individuano soggetti passivi d'imposta:

- il **genitore assegnatario della casa familiare** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli (in assenza dell'affidamento dei figli non opera alcuna esenzione e l'IMU deve venire assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie);
- il **concessionario di aree demaniali**;
- il **locatario finanziario** per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento a un medesimo immobile, ognuno di essi versa, autonomamente, l'imposta sulla base della propria quota di possesso e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti a ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

N.B. I versamenti dell'imposta si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione al Comune anche a mezzo posta elettronica.

PRESUPPOSTO: il **possesso di immobili** (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741 art. 1 della Legge n. 160/2019.

Il possesso dell'abitazione principale e relative pertinenze, di cui alla lettera b) come definita nella sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 o assimilata lettera c) del comma 741 non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 .

Non costituisce presupposto d'imposta il possesso dell'alloggio adibito ad abitazione principale e relative pertinenze su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite ai sensi dell'articolo 540 del Codice Civile.

Per **pertinenze** s'intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente (comma 741).

La **detrazione d'imposta** per l'abitazione principale del soggetto passivo classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze è pari ad euro 200,00. La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; 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 cioè è ripartita in parti uguali tra i comproprietari ivi dimoranti e residenti.

La detrazione di base di euro 200,00 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, salvo che questi rientrino nella definizione di alloggi sociali di cui al D.M. 22 aprile 2008 adibiti ad abitazione principale per i quali è prevista l'esenzione.

FABBRICATI ESCLUSI DALLA TASSAZIONE: l'IMU non è dovuta per l'**abitazione principale** (così come definita alle lettere b) e c) del comma 741, della legge 160/2019) e le relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico) e relative pertinenze per le quali si deve pagare regolarmente l'imposta applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge.

N.B. A seguito della sentenza delle **Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022**, per abitazione principale si intende quella unità abitativa, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore (proprietario o il titolare di diritti reali di godimento) dimora abitualmente e risiede anagraficamente, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia. Di conseguenza è da considerarsi legittima l'esenzione dall'IMU per l'abitazione adibita a dimora principale anche nelle ipotesi di scissione del nucleo familiare, sia all'interno dello stesso territorio comunale, sia in Comuni diversi, sempre che sussistano contemporaneamente e indefettibilmente **entrambi i requisiti di residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale per ciascun soggetto passivo**.

Il requisito della dimora abituale deve essere provato da documentazione che la attesti effettivamente (attraverso, per esempio, le utenze a rete coi relativi consumi, la Tari ecc...) nonché attraverso dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000.

Sono considerate altresì **abitazioni principali** (e quindi sono escluse dalla tassazione):

- 1) le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze assegnate ai soci;
- 2) le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) 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 capo al genitore affidatario stesso. In questo caso, dato che non vi è l'obbligo di trascrizione, è necessario che il contribuente presenti la **dichiarazioni IMU** e fornisca **copia del suddetto provvedimento giudiziale**;
- 5) un solo 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 ed a 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 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

6) l'unità immobiliare 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 a una sola unità immobiliare (regolamento comunale IMU vigente, articolo 3).

ESENZIONI DALL'IMPOSTA:

Sono esenti dall'imposta le seguenti tipologie di immobili:

- **Terreni agricoli posseduti e condotti da CD e IAP.** Rientrano in tale fattispecie i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1 comma 3 del citato decreto legislativo n. 99/2004. Ai sensi dell'articolo 78-bis commi 1, 2 e 3 del decreto-legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, le agevolazioni sono state estese ai **soci delle società agricole minori, ai coadiuvanti agricoli e ai pensionati** dell'agricoltura qualora sussistano particolari requisiti (ovvero che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola). Tale beneficio è stato esteso dal 2019 anche ai **familiari coadiuvanti appartenenti al medesimo nucleo familiare**, come da Legge 30/12/2018 n.145, comma 705, nonché per gli anni precedenti per effetto del Decreto Agosto n. 104/2020 così come convertito dalla Legge n. 126 del 13/10/2020 (art. 78 bis comma 1). Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si applica solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore.
- Terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile.
- **Immobili di cui all'articolo 1, comma 759, lettere dalla a) alla g), legge n. 160/2019** per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
- Il comma 71 dell'art. 1 della Legge di Bilancio 2024 (L. n. 213 del 30/12/2023) ha dettato una norma di interpretazione autentica in materia di **esenzione IMU per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali** di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive o attività di religione o di culto con riguardo alle attività svolte da: enti pubblici e privati diversi dalle società, trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale e organismi di investimento collettivo del risparmio residenti nel territorio dello Stato, stabilendo che *"gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lett. c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 [altro ente non commerciale], funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7, comma 1 lett. i) del D.Lgs. 504/1992, con modalità non commerciali"*. Precisa inoltre la norma: *"gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 504/1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità."*

- **A decorrere dal 1° gennaio 2022** i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cosiddetti **beni merce**).
- **A decorrere dal 1° gennaio 2023** gli immobili di qualunque categoria catastale che non siano utilizzabili né nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per i quali 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 (articolo 1, comma 81, della Legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) che ha introdotto la lettera g-bis) al comma 759 dell'art. 1 L. n. 160/2019). L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sopra descritte.

La **Corte Costituzionale, con la sentenza n. 60/2024**, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale), **nel testo applicabile *ratione temporis*** (ovvero vigente al momento cui si riferisce il fatto), nella parte in cui non prevede che non siano soggetti all'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, 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, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Istanze di rimborso:

Il rimborso delle somme versate spontaneamente e non dovute deve essere richiesto **entro il termine di cinque anni dal suddetto versamento** ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

L'ente locale provvede a effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 1 comma 164 L. n. 296/2006.

DICHIARAZIONE IMU:

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **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.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

A norma del comma 770 dell'art. 1 L. n. 160/2019 **gli enti non commerciali** di cui al comma 759 lettera g) devono presentare la dichiarazione ogni anno e per via telematica.

Le dichiarazioni per l'anno 2024 dovranno pertanto essere presentate entro il 30 giugno 2025.

NEW! Con decreto del **MEF del 24 APRILE 2024** sono stati approvati i nuovi modelli dichiarativi IMU/IMPi e IMU-ENC con relative istruzioni.

AVVERTENZA: sussiste l'obbligo dichiarativo a carico dei soggetti che possiedono immobili che godono di riduzioni/esenzioni d'imposta.

A norma dell'ultimo periodo del comma 769, **ai fini dell'applicazione dei benefici** di cui al comma 741, lettera c), numeri 3 e 5, e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo **attesta** nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.

La norma si riferisce in particolare a:

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale (lettera c, numero 3)
- un solo 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'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 della dimora abituale e della residenza anagrafica. (lettera c), n 5)
- i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (terzo periodo del comma 751).

Si ricorda che nelle suddette ipotesi l'omessa dichiarazione comporta la decadenza dal relativo beneficio fiscale (vedi Sentenza Corte di Cassazione n. 28806/2023).

N.B. Tra le esenzioni per le quali scatta l'obbligo dichiarativo rientra anche quella per gli immobili non utilizzabili né disponibili di cui all'art. 1 comma 759 lett. g-bis) della legge n. 160 del 2019.

La suddetta dichiarazione deve essere trasmessa esclusivamente secondo **modalità telematiche**.

Inoltre, il contribuente è tenuto ad adempiere a tale onere dichiarativo per comunicare non solo il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione ma anche la cessazione del medesimo diritto.

N.B. Si ricorda che un fermo orientamento giurisprudenziale del giudice di legittimità prescrive che il Comune è esonerato dall'onere di accertamento degli eventi che giovino al contribuente, al quale, in assenza di denuncia, non diversamente surrogabile, non può essere riconosciuto alcun beneficio. Il suddetto orientamento muove dall'assunto che *"il **principio della decadenza da un beneficio fiscale in assenza del compimento di un onere di comunicazione espressamente previsto dalla legge è del resto un **principio generale del diritto tributario**"***.

AVVERTENZE:

In alcuni casi il Comune può non essere comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, con conseguente obbligo dichiarativo a carico del contribuente.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo le fattispecie più significative sono le seguenti:

- provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare che non è stato trascritto e che comporta in capo al genitore assegnatario-affidatario dei figli la costituzione del diritto di abitazione;
- la previsione di una clausola nel contratto di locazione che pone a carico del conduttore l'onere di pagare l'IMU sul bene locato (resta inteso che in caso di omesso pagamento del tributo il soggetto passivo rimane il proprietario o comunque il titolare di diritto reale);
- regime di comunione di beni tra coniugi che pone il pagamento dell'IMU a carico di entrambi nella misura del 50 % pur essendo l'immobile di proprietà di uno solo.

BASE IMPONIBILE: 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 IMU è costituita dal valore dell'immobile** determinato nel modo seguente (comma 745) e si ottiene con diverse modalità a seconda della tipologia d'immobile che deve essere tassato:

per i fabbricati iscritti in catasto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti **dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo** (comma 745, ultimo periodo).

Base imponibile = (Rendita catastale + 5%) x coefficiente di moltiplicazione

per i fabbricati non iscritti in catasto e classificabili nel gruppo catastale D interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo le scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) applicando per ciascun anno i coefficienti previsti dall'articolo 7 del dl 333/1992 aggiornati successivi decreti del Ministero dell'economia e delle finanze.

Base imponibile = valore contabile con applicazione di coefficienti

per i terreni agricoli, che non rientrano in esenzione **nonché per quelli non coltivati** (comma 746, ultimo periodo), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. Se il terreno è pertinenziale al fabbricato l'IMU è assolta sul fabbricato solo se ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici e purché sia accatasto unitariamente (comma 741 lett. a)).

Base imponibile = (Reddito dominicale + 25%) x 135

per le aree edificabili (ovvero aree utilizzabili per fini edificatori in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi), 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 (generali e/o

attuativi) 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 se necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (comma 746 e regolamento comunale IMU vigente, articolo 2).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, f) ristrutturazione urbanistica, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato (comma 746).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

A ultimazione dei lavori, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente.

Si informa che il Comune ha individuato per l'anno 2021 i più probabili valori di mercato (indicativi) delle aree fabbricabili con [Deliberazione di Giunta comunale n. 146 del 26/11/2021](#), pubblicata sul sito istituzionale nella sezione "Servizio Entrate" ([allegato A](#)).

Si precisa che sono considerati, tuttavia, **non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'articolo 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99/2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Ai sensi dell'articolo 78-bis, commi 1, 2 e 3 del decreto-legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, le agevolazioni sono state estese ai soci delle società agricole minori, ai coadiuvanti agricoli e ai pensionati dell'agricoltura, qualora sussistano particolari requisiti. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si applica solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore.

Base imponibile = valore venale in comune commercio

ABITAZIONE PRINCIPALE DI CATEGORIA A/1, A/8, A/9

L'IMU per l'abitazione principale (cat. A/1, A/8 o A/9) e le pertinenze si calcola applicando la specifica aliquota e detraendo dall'imposta dovuta euro 200,00. La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste la destinazione dell'immobile ad abitazione 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 convivono anagraficamente, 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 per le sue eventuali pertinenze, la formula per il calcolo dell'IMU per tutto l'anno è questa:

$$\text{IMU annua per abitaz. princ.} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota\%} - \text{detrazione}$$

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%. Per esempio, se il Comune di Quarrata ha deliberato per tali immobili l'aliquota del 0,96%, la differenza (0,2%) deve essere versata in favore del Comune.

RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE: La legge n. 160/2019 dispone, in alcuni casi, la **riduzione** della **base imponibile** qualora sussistano particolari condizioni riguardanti l'immobile oggetto di tassazione:

- **Fabbricati di interesse storico o artistico**
Rientrano nell'agevolazione i soli fabbricati assoggettati al vincolo di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D. Lgs. n. 42/2004; per tali immobili l'articolo 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019, dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile (vd. Appendice)
- **Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (regolamento comunale IMU vigente, articolo 4).**
Per tale fattispecie l'articolo 1, comma 747, lettera b), legge n. 160/2019 dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile se sono soddisfatti alcuni particolari requisiti integrati dal Regolamento comunale IMU (vd. Appendice).
- **Unità immobiliari (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato d'uso gratuito a un parente entro il primo grado che le utilizza come abitazione principale.** Per tale fattispecie l'articolo 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019 dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile se sono soddisfatti alcuni particolari requisiti (vd. Appendice).
- A partire dall'anno 2021, 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 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 (art. 1, comma 48, Legge 30/12/2020, n. 178)
La misura d'imposta ridotta al 37,5% è stata prevista solo per l'annualità 2022 dalla Legge 30/12/2021, n. 234 - Legge di Bilancio 2022, articolo 1, comma 743. Dal 2023 la riduzione è del 50%.

Esempi modalità di calcolo base imponibile:

1° esempio: fabbricato A/2, rendita euro 520,00, valore imponibile = (€ 520,00 + 5%) x 160 = euro 87.360,00;

2° esempio: fabbricato C/3, rendita euro 870,00, valore imponibile = (€ 870,00 + 5%) x 140 = euro 127.890,00;

3° esempio: fabbricato D/5, rendita euro 9.400,00, valore imponibile = (€ 9.400,00 + 5%) x 80 = euro 789.600,00;

4° esempio: fabbricato D/1, rendita euro 26.700,00, valore imponibile = (€ 26.700,00 + 5%) x 65 = euro 1.822.275,00;

5° esempio: terreno agricolo con Reddito Dominicale (RD) pari ad euro 103,27, valore imponibile = (€ 103,27 + 25%) x 135 = euro 17.426,81

CALCOLO DELL'IMU ANNUA:

Il calcolo dell'IMU si effettua secondo la seguente formula:

$$\text{IMU annua} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota}$$

Applicando questa formula si determina l'IMU dovuta per l'intero anno.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso.

Si considera dovuta per l'intero mese quando il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente (comma 761).

ALIQUOTE IMU ANNO 2025:

Si riportano le **aliquote per il 2025** approvate con [deliberazione di Consiglio Comunale di Quarrata n. 68 del 27/12/2024](#):

Aliquota ordinaria (da applicare a tutte le fattispecie non espressamente disciplinate)	9,6 per mille
Abitazione principale e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Detrazione per abitazione principali e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8, A/9)	200 euro
Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado	8,6 per mille
Abitazioni locate in libero mercato	9,6 per mille
Abitazioni locate a titolo di abitazione principale con canone concordato ai sensi della Legge N. 431/98, art. 2, comma 3 (Per gli immobili locati 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 per cento ai sensi dell'articolo 1, comma 760, della Legge n. 160/2019)	8,6 per mille
Immobili di categoria catastale "A" a disposizione del proprietario (l'aliquota deve essere applicata a tutte quelle unità immobiliari di categoria catastale "A" diverse da case locate, in comodato a parenti di primo grado, abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 soggette a IMU o a quelle concesse in comodato gratuito a parente a partire dal secondo grado e/o indipendentemente dal grado di parentela)	10,6 per mille
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti o IAP	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale D/5	10,6 per mille

Fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	1,0 per mille
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

DISPOSIZIONI OPERATIVE

QUANDO SI PAGA: il versamento deve essere effettuato in DUE RATE:

Scadenza acconto IMU 2025	16 giugno 2025
Scadenza saldo IMU 2025	16 dicembre 2025

Il versamento della prima rata **in acconto** è pari all'imposta dovuta per il primo semestre. Potranno essere applicate l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Di seguito si ricordano le aliquote per il 2024 approvate con [delibera di Consiglio Comunale di Quarrata n. 78 del 27/12/2023](#) al fine di procedere al versamento della prima rata in acconto:

Aliquota ordinaria (da applicare a tutte le fattispecie non espressamente disciplinate)	9,6 per mille
Abitazione principale e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Detrazione per abitazione principali e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8, A/9)	200 euro
Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado	8,6 per mille
Abitazioni locate in libero mercato	9,6 per mille
Abitazioni locate a titolo di abitazione principale con canone concordato (ai sensi della Legge N. 431/98, art. 2, comma 3)	8,6 per mille
Immobili di categoria catastale "A" a disposizione del proprietario (l'aliquota deve essere applicata a tutte quelle unità immobiliari di categoria catastale "A" diverse da case locate, in comodato a parenti di primo grado, abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 soggette a IMU)	10,6 per mille
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti o IAP	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale D/5	10,6 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	1,0 per mille

Il versamento della seconda rata (**a saldo**) dovrà essere effettuato a conguaglio tenuto conto di quanto versato in acconto, utilizzando le aliquote definitivamente stabilite e pubblicate dal Comune per l'anno in corso per le fattispecie relative ai propri immobili.

IN UN'UNICA SOLUZIONE:

E' facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in una unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno dell'anno in corso.

Enti NON commerciali: solo per i soggetti definiti dall'articolo 1, comma 759, lettera g) della legge n. 160/2019 (**c.d. enti non commerciali**) il versamento dell'imposta dovuta è effettuata in **tre rate** di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessiva da corrispondere per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno in corso e, l'ultima, a conguaglio dell'importo complessivamente dovuto, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

COME SI PAGA: per quanto riguarda le **modalità di versamento** le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite:

- **la piattaforma PagoPA;**
- **il bollettino postale** (numero di conto corrente postale 1008857615, valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale, intestato a "PAGAMENTO IMU");
- **il modello F24.**

Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del mod. F24:

- codice comune per QUARRATA: H109

- codici tributo:

- 3912 denominato: "IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE";
- 3913 denominato: "IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE";
- 3914 denominato: "IMU – imposta municipale propria per i terreni – COMUNE";
- 3916 denominato: "IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE"
- 3918 denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE";

Per i soli fabbricati di categoria catastale D:

- 3925 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO";
- 3930 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE" (Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013).

Per i **cittadini italiani residenti all'estero** le modalità di versamento sono differenti a seconda che quanto dovuto sia a favore del Comune o dello Stato (quota per i soli fabbricati D con esclusione dei D10).

Per le somme destinate al Comune il versamento dovrà essere effettuato, entro i termini ordinari, con bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 43 C 03069705041000 00046007

Codice BIC: BCITITMM

Come **causale** del versamento devono essere indicati:

- il codice fiscale del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo come sopra indicati;

- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "acconto" o "saldo" nel caso di pagamento in due rate, l'indicazione "acconto e saldo" nel caso di pagamento in unica soluzione;
- l'indicazione "ravvedimento" qualora il versamento eseguito riguardi la regolarizzazione di precedenti inadempimenti fiscali.

Per le somme destinate allo Stato il versamento dovrà essere effettuato con bonifico bancario a favore della Banca d'Italia utilizzando le seguenti **coordinate**:

IT 02G0 1000 03245 348006108000

Codice BIC: BITAITRRENT

Anche nel caso di bonifico a favore dello stato dovranno essere indicate le medesime causali sopra riportate per il bonifico a favore dello stato.

AVVERTENZA:

A seguito della morte di un contribuente, il pagamento dei debiti maturati **successivamente al decesso** del *de cuius* deve essere effettuato dall'erede o dai coeredi **a nome proprio** (e non a nome del defunto), ricordando che, a norma dell'art. 1 comma 777 L. 160/2019, si considerano correttamente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

RAVVEDIMENTO OPEROSO:

CHE COS'È IL RAVVEDIMENTO OPEROSO E CHI PUÒ 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.

Si rivolge ai contribuenti (sia persone fisiche sia persone giuridiche) che siano in ritardo o siano incorsi in errori nel versamento del tributo consentendo di pagare in ritardo o di integrare il pagamento dell'importo dovuto, con applicazione di **sanzioni in misura ridotta** rispetto a quella prevista in sede di accertamento.

Per poterne usufruire è necessario che:

- la violazione non sia già stata contestata e notificata con apposito avviso di accertamento oppure
- non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche
- non siano state iniziate altre attività di accertamento (a esempio notifica schema di atto ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 212/2000 come modificata, notifica di inviti a comparire, richiesta di esibizione di documenti, invio di questionari) formalmente comunicate al contribuente.

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.

Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito, contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Tassi di interesse legale:

2014	1%
2015	0,5%
2016	0,2%
2017	0,1%
2018	0,3%
2019	0,8%
2020	0,5%
2021	0,1%
2022	1,25%
2023	5%
2024	2,5%
2025	2%

La disciplina attualmente vigente è quella che risulta dal seguente schema:

Ritardo	Tipo di ravvedimento	Sanzione ridotta
Dal 1° al 14° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento sprint	0,1% al giornaliero per numero dei giorni di ritardo
Dal 15° giorno al 30° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento breve	1,5%
Dal 31° giorno al 90° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento medio	1,67%
Dal 91° giorno successivo alla scadenza fino al 30/06 dell'anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lungo	3,75%
Entro il 30/06 del secondo anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lunghissimo (a)	4,29%
Dopo il 30/06 del secondo anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lunghissimo (b)	4,00%

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

L'imposta non è dovuta se l'importo complessivo per l'anno - e non per le singole rate di acconto e di saldo - è uguale o inferiore a € 5,00 (regolamento comunale IMU vigente, articolo 7). In questo caso non occorre effettuare il versamento.

COME FARE IL VERSAMENTO

Il pagamento si esegue con il **modello F24** indicando:

- il codice relativo al tributo che si va a regolarizzare.
- il codice ente: per il Comune di Quarrata è H109;
- una X sulla casella "ravvedimento";
- una X sulla casella "acconto" oppure "saldo" a seconda di quale rata si intende regolarizzare;
- il numero degli 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 come esposto nella tabella sopra riportata dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito).

Riferimenti normativi:

Art. 13 del D.lgs. n. 472/1997.

Decreto del MEF del 10 dicembre 2024 per la determinazione dell'interesse legale a far data 1° gennaio 2025.

INFORMAZIONI:

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il Servizio Entrate del Comune di Quarrata ai numeri telefonici **0573 771.209 / 242**.

Allo stesso modo è possibile prenotare un appuntamento negli orari di apertura al pubblico (martedì e giovedì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e sabato dalle ore 08.30 alle ore 12.00).

E' possibile, inoltre, scrivere all'indirizzo tributi@comune.quarrata.pistoia.it.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ENTRATE
(dott.ssa Elena Di Salvio)

APPENDICE 1: FABBRICATI INAGIBILI E INABITABILI

Riferimenti normativi:

- **legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera b)**
- **regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), articolo 4**

Secondo l'articolo 4, comma 2, del Regolamento IMU vigente, l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione. Ai fini della riduzione della base imponibile si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche (comma 3):

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale, o di altre Amministrazioni competenti, di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità.

Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati per i quali sono in corso interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro o risanamento conservativo.

In caso di interventi di demolizione di fabbricato o di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R: n. 380/2001) la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato, come previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) da parte dell'Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del possessore che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
- b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 4 del vigente regolamento comunale IMU.

APPENDICE 2: ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO AI PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO

Riferimenti normativi:

- **legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera c)**

L'agevolazione comporta la **riduzione al 50%** della **base imponibile** dell'**alloggio**, e delle relative **pertinenze**, ai fini del calcolo dell'IMU. In pratica si ha il dimezzamento dell'imposta per il periodo di sussistenza dei requisiti.

Per poter beneficiare dell'agevolazione statale occorre **rispettare** tassativamente **i requisiti** definiti dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019:

- il comodante (cioè chi concede il proprio immobile in comodato) deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso comune dove si trova l'immobile concesso in comodato;
- il comodatario (cioè chi riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'abitazione come propria abitazione principale (residenza anagrafica oltre che come dimora abituale);
- l'immobile concesso in comodato non deve rientrare tra le categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- 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;
- il contratto di comodato deve essere registrato.

Ferme restando tutte le condizioni per poter usufruire dell'agevolazione per la base imponibile il beneficio in caso di morte del comodatario si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

N.B. L'agevolazione in esame non si può applicare in caso di concessione in comodato gratuito tra comproprietari del medesimo immobile, alla luce del principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, Sez. Civile, con l'ordinanza del 20 dicembre 2022 n. 37346, in base al quale le agevolazioni previste per gli immobili concessi in comodato si applicano nella sola ipotesi in cui il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in comodato l'immobile a un parente entro il primo grado che non possa vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento.

APPENDICE 3: FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

Riferimenti normativi:

- **legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera a)**
- **decreto legislativo n. 42/2004, articolo 10**

Quali sono i fabbricati che godono dell'agevolazione: fabbricati con vincolo diretto e vincolo indiretto.

- **Immobili di interesse storico con vincolo diretto:**
E' il vincolo che riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una specifica **rilevanza culturale**. Questo vincolo è apposto ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. n. 42/04.
- **Immobili di interesse storico con vincolo indiretto:**
E' il vincolo che non riguarda un riconoscimento diretto del pregio di un immobile ma che grava sul contesto ambientale in cui si trova il bene di interesse culturale che si intende tutelare, ponendo alcune limitazioni che hanno come obiettivo quello di evitare che i comportamenti del proprietario possano andare a ledere un altro immobile meritevole di tutela. Tale vincolo è previsto dall'articolo 45 e seguenti del D.Lgs. n. 42/04.

Ai fini dell'agevolazione è considerato solo il vincolo diretto.

Tra le due forme di tutela, come sopra esposto, l'unica pertanto che concede al proprietario dell'immobile / contribuente il diritto del dimezzamento del pagamento dell'imposta è quella che riveste la forma della **cd tutela diretta**.

I fabbricati interessati dall'agevolazione possono essere sia di proprietà:

- a) di enti pubblici, enti territoriali, persone giuridiche private senza fine di lucro ed enti ecclesiastici
- b) di altri soggetti.

I fabbricati agevolati sono solo ed esclusivamente quelli che sono stati giudicati di interesse storico o artistico e quindi **vantano un interesse culturale se** appartengono ai soggetti di cui alla precedente **lettera a)**, mentre **per i fabbricati** appartenenti ai soggetti **di cui alla lettera b)** occorre **la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.**

La verifica dell'interesse culturale attiene agli enti ministeriali definiti dal decreto legislativo n. 42/2004.