

INFORMATIVA IMU 2025

Dal 2020 l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalla Legge di Bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019).

ALIQUOTE E VERSAMENTI

ALIQUOTE 2025

è stato pubblicato nel sito internet del Ministero del Dipartimento dell'Economia e delle Finanze il prospetto delle "ALIQUOTE IMU - ANNO 2025" con riguardo alle tipologie individuate dal prospetto ministeriale di cui al decreto pubblicato in data 25/07/2023 così come aggiornato dal successivo decreto 06/09/2024, e modifica le aliquote per alcune fattispecie (ved. Prospetto delle Aliquote 2025).

La scadenza dell'**acconto è il 16 giugno 2024.**

La seconda rata, da versare **entro il 16 dicembre 2024**, è a **saldo dell'imposta dovuta per l'anno intero.**

L'articolo 1, comma 740, della legge n. 160/2019 dispone che il **possesso dell'abitazione principale o assimilata**, secondo la definizione data dalla norma medesima (comma 741, lettera b)), **non è sottoposta a tassazione**. Si ricorda che l'abitazione principale ai fini IMU è quella, e solo quella, nella quale il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.

Risultano **esclusi** dalla **tassazione** i fabbricati che ricadono nelle seguenti fattispecie in quanto rientranti nella definizione di **abitazione principale o equiparati** alla stessa:

- **Abitazione principale** iscritta nelle categorie catastali **A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7** e relative **pertinenze**. L'esenzione si applica anche alle pertinenze classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7 nella misura massima** di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
- **Alloggio e relative pertinenze** posseduto da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in **istituti di ricovero o sanitari** a seguito di **ricovero permanente**, a condizione che la stessa **non risulti locata**. In caso di più unità immobiliari la predetta agevolazione può essere applicata ad **una sola unità immobiliare**.
- **Casa familiare e relative pertinenze** assegnata al **genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il **diritto di abitazione** in capo al genitore affidatario stesso.
- **Forze armate, di polizia, VVFF e Prefetti**. E' esente un **unico immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare corredata delle relative pertinenze, 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**.
- **Cooperative a proprietà indivisa**. Si tratta delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad **abitazione principale dei soci assegnatari**. Sono inoltre ricompresi in tale fattispecie le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a **studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica.
- **Alloggi sociali**. Rientrano in tale fattispecie i fabbricati di **civile abitazione** destinati ad alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008 e relative **pertinenze**, adibiti ad **abitazione principale**.

RIDUZIONI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

1. fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

2. fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato rispetto a quanto previsto nel periodo precedente. Si precisa che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi. Per ulteriori informazioni in merito si rinvia anche a quanto previsto dall'art. 8 del vigente Regolamento comunale IMU.
3. Per le unità immobiliari fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
4. Dall'anno di imposta 2023 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato gratuito, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'Imposta municipale propria torna ad essere applicata nella misura del 50%. Solo nel 2022 tale misura è stata ridotta al 37,5 per cento (Legge 30/12/2021, n. 234, articolo 1, comma 743) – ved. Appendice. Tale riduzione deve essere dichiarata indicando nel campo **14** "Riduzioni" il codice **4**.

COMODATI

L'art. 1, comma 747, lettera c) della Legge n. 160/2019 ha stabilito che per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, la base imponibile IMU è ridotta del 50 per cento, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

L'art. 1, comma 760, della Legge 160/2019, stabilisce che per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DA CD E IAP (art. 1, comma 758, lettera a), legge n. 160/2019). 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. 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.**

AREA PERTINENZA DI FABBRICATO

Un'area fabbricabile accatastata in una particella separata rispetto al fabbricato è soggetta all'imposta anche se costituisce pertinenza dello stesso ai fini civilistici.

ULTERIORI INDICAZIONI UTILI AI CONTRIBUENTI

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Con l'approvazione del Bilancio di previsione 2025, l'Amministrazione del Comune di Gambettola ha adottato modifiche per l'IMU, pertanto dall'01/01/2025 sono in vigore per l'anno 2025 le aliquote e detrazioni come sotto riepilogate.

ALIQUOTE 2025

Aliquota ordinaria del 10,6 per mille	Per tutti i casi non espressamente assoggettati ad aliquota diversa compresi i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia
Aliquota del 5 per mille	Per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, e relative pertinenze. Ad essa è applicabile la detrazione di € 200,00 rapportata al periodo dell'anno in cui si protrae tale destinazione ed opportunamente ripartita in misura proporzionale fra i soggetti passivi che la utilizzano come abitazione principale
Aliquota agevolata del 9,6 per mille	Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali: ◆ A/10 – Uffici e studi privati; ◆ B – Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi; ◆ C/1 – Negozi; ◆ C/3, C/4, C/5 – Laboratori per arti e mestieri, locali per esercizi sportivi etc..; ◆ D diverso da D/10 – Categorie speciali a fine produttivo o terziario
Aliquota agevolata 8,6 per mille	◆ Per le unità immobiliari ed eventuali pertinenze ammesse concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (ipotesi di cui all'art.1 comma 747 lett,c) Legge 160/2019 purché utilizzata come abitazione principale e limitatamente ad un solo immobile) in virtù di contratto regolarmente registrato.;
Aliquota agevolata 9,6 per mille	◆ Per le unità immobiliari locate a canone concordato di cui all'art.2 comma 3 della Legge 9/12/1998 n.431 con i criteri definiti dall'Accordo Territoriale del distretto Rubicone e Costa del 20/11/2019 recepito al prot.n.18816 del 5/12/2019; ◆ per i terreni agricoli.

Aliquota 1 per mille	Per i fabbricati rurali e strumentali all'attività agricola
----------------------	---

CALCOLO ACCONTO IMU 2025

Sul sito del Comune di GAMBETTOLA www.comune.gambettola.it accedendo alla pagina dei servizi on-line IMU, sono disponibili:

- il portale tributario, accedendo tramite le credenziali SPID è possibile consultare i propri immobili e versamenti IMU effettuati, calcolare e pagare direttamente l'IMU, inviare telematicamente le dichiarazioni IMU e le dichiarazioni per aliquote agevolate;
- il calcolo guidato IMU con accesso libero, è possibile conoscere l'importo da pagare inserendo i dati dei propri immobili.

DICHIARAZIONE IMU 2025

Il termine per la presentazione della dichiarazione IMU è il **30 giugno 2026** riferita all'anno d'imposta 2025.

Si premette che la quasi totalità dei contribuenti non deve presentare nessuna dichiarazione IMU in quanto rimangono valide le precedenti dichiarazioni, anche ICI e TASI, in quanto compatibili, nonché le informazioni presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Catasto). In linea di principio generale quindi, l'obbligo dichiarativo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni che non sono comunque conoscibili dal Comune. Quindi, ad esempio andrà dichiarato se un immobile diviene inagibile, oppure andrà dichiarata la variazione del valore venale di un'area fabbricabile se diverso rispetto al 2024 ecc. mentre ad esempio non sarà necessario dichiarare l'acquisto/vendita di un immobile, in quanto informazioni che il Comune già conosce. Gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, alla quale non siano seguite ulteriori situazioni come sopra indicato, non sono obbligati a presentare la dichiarazione IMU. Sul sito internet del Ministero delle finanze – sezione fiscalità locale <http://www.finanze.it> sono disponibili i modelli di dichiarazione con le relative istruzioni dove sono dettagliate ulteriori informazioni e casistiche di presentazione. La dichiarazione (quando dovuta) va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo all'intervenuta variazione.