

IMU 2025 – INFORMAZIONI UTILI

Entrata in vigore	A decorrere dal 1 gennaio 2025
Quali soggetti interessa	<ul style="list-style-type: none">✓ Il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;✓ Il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;✓ Il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;✓ Il locatario, per gli immobili concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.
Quali immobili riguarda	<p>Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.</p> <p>L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7) ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.</p>
Esclusioni	<p>L'Imposta Municipale Propria non si applica nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale, e relative pertinenze dei soci assegnatari. Tale condizione viene estesa anche agli studenti universitari a prescindere dal requisito della residenza anagrafica (novità Legge di Stabilità 2016);2. Ai fabbricati di civile abitazione destinate ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22/04/2008, pubblicato in G.U. n. 146/2008;3. Alla casa familiare 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. L'esclusione dall'IMU spetta a condizione che non si tratti di abitazione di lusso di cui alle categorie A/1, A/8 e A/9 per le quali si continua ad applicare l'aliquota prevista per l'abitazione principale e la detrazione di euro 200,00;4. A un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente dalle forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo da quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;5. Ai terreni agricoli come di seguito qualificati:<ul style="list-style-type: none">- Posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.- A immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.- Ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi della Legge n. 984/1977 sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n.9 del 14 giugno 1993.

	<p>6. Agli “immobili merce” ai sensi dell'art. 1 co. 751 L. 160/2019 a partire dal 1° gennaio 2022, a condizione che non siano locati. L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma. La dichiarazione è a pena di decadenza.</p> <p>7. Agli immobili concessi in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali (art. 14 Regolamento IMU).</p> <p>8. Agli immobili concessi in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) art. 7 comma 1 D.Lgs. 504/1992, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutarî degli enti stessi (art. 14 Regolamento IMU).</p>	
<p>Aliquote</p> <p>Approvate con delibera di C.C. n. 54 Del 18/12/2024</p>	<p><u>ABITAZIONI PRINCIPALI E PERTINENZE APPARTENENTI ALLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 e A/9</u></p> <p>Si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. L'aliquota si applica alle pertinenze classificate nelle categoria 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.</p> <p>Dall'imposta dovuta si sottraggono € 200 a titolo di detrazione abitazione principale.</p>	<p><u>0,60 per cento</u></p>
	<p><u>FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE</u></p> <p>Si intendono per fabbricati rurali ad uso strumentale gli immobili di cui all'art. 9, comma 3 bis del D.L. 557/93 e ss.mm.ii., iscritti al catasto edilizio urbano in categoria D/10 e A/6 o, nel caso di diversa categoria, la cui condizione di ruralità sia annotata negli atti catastali.</p>	<p><u>0,1 per cento</u></p>
	<p><u>TERRENI AGRICOLI</u></p>	<p><u>0,95 per cento</u></p>
	<p><u>ALIQUTA AGEVOLATA FABBRICATI ABITATIVI</u></p> <p>Immobili e relative pertinenze affittati ai sensi della L. 431/98 art 2 comma 3 (contratti agevolati a canone concordato), art. 5 comma 1 (contratti transitori ordinari) e art. 5 commi 2 e 3 (contratti transitori per studenti e universitari) si veda paragrafo “riduzioni”</p>	<p><u>0,56 per cento</u></p>

	<p style="text-align: center;"><u>ALIQUOTA PER IMMOBILI OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE ORDINARIO, AREE FABBRICABILI, FABBRICATI DI CATEGORIA D (ESCLUSI CAT. D RURALI) E TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE NON COMPRESSE NEI PUNTI PRECEDENTI</u></p>	<p><u>1,06 per cento</u></p>
<p>Distribuzione del gettito IMU per l'anno 2024</p>	<p>Ai sensi del comma 744 della Legge di Stabilità n° 160/2019 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (con esclusione dei fabbricati di categoria D/10 e dei fabbricati di categoria D con annotazione catastale di ruralità) calcolato all'aliquota del 0,76%.</p> <p>La differenza di gettito, calcolata allo 0,30%, dovuta all'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune di Collecchio e pari all'1,06%, deve essere versata al Comune con codice tributo 3930.</p>	
<p>Cosa si intende per abitazione principale e pertinenze</p>	<p>Per abitazione principale si intende, secondo la definizione vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, l'immobile (iscritto nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7), iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore <u>dimora abitualmente e risiede anagraficamente</u>.</p> <p>L'esenzione prevista per l'abitazione principale si applica anche alle relative pertinenze.</p> <p>Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle 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 a uso abitativo".</p>	
<p>Riduzioni</p>	<p><u>Fabbricati di interesse storico e artistico:</u> La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004.</p> <p><u>Fabbricati inagibili:</u> La base imponibile è ridotta del 50% per i 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 deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simili) <u>sopravvenuto</u>, superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ed ai sensi del vigente Regolamento edilizio comunale. Lo stato di inagibilità o inabitabilità può essere accertato dall'Ufficio Tecnico comunale con perizia oppure autocertificato dal contribuente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000. In ogni caso, la riduzione ha decorrenza dalla data in cui viene accertato dall'Ufficio Tecnico o da altra autorità abilitata lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene presentata all'Ufficio Tributi.</p> <p>Per l'applicabilità di tale riduzione occorre fare riferimento alle condizioni e modalità previste dal Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2025.</p>	

	<p><u>Comodato gratuito a parenti entro il primo grado:</u> Per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in uso gratuito a parenti entro il primo grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazioni principali, viene introdotta la riduzione del 50% della base imponibile, in presenza dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il comodante deve risiedere nello stesso comune; - il comodante non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, oltre alla propria abitazione principale situata nello stesso Comune e non classificata nelle categorie di lusso A/1, A/8, e A/9. Il possesso di altri immobili non destinati ad uso abitativo (es. terreni, aree, uffici, negozi) non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione; - il contratto di comodato deve essere registrato. <p>Il possesso dei requisiti per poter usufruire della riduzione di cui sopra dovrà essere attestato mediante presentazione della dichiarazione IMU ordinaria.</p> <p><u>La riduzione non si applica nel caso in cui comodatario e comodante siano comproprietari dell'abitazione concessa in comodato (Sentenza Corte di Cassazione n. 37346/2022).</u></p> <p><u>Contratti di locazione a canone concordato (Legge n. 431/98)</u> Per gli immobili locati ai sensi della L. 431/98 art 2 comma 3 (contratti agevolati a canone concordato), art. 5 comma 1 (contratti transitori ordinari) e art. 5 commi 2 e 3 (contratti transitori per studenti e universitari) l'IMU determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta del 25%.</p> <p><u>Pensionati residenti all'estero</u> A partire dall'anno 2021, per una sola unità immobiliare ad 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, l'IMU è applicata nella misura del 50%. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.</p>
<p>Qual'è la base imponibile</p>	<p><u>Fabbricati:</u> La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 - 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5 - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5) - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1 <p><u>Terreni agricoli:</u> reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 135 per i terreni agricoli <p><u>Aree fabbricabili:</u> valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (Delibera di Giunta Comunale n. 11 del 02/02/2021)</p>

Termini di versamento per l'anno 2025	<p><u>Rata di acconto</u> Versamento da effettuarsi entro il 16/06/2025 utilizzando le aliquote 2023 approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/12/2023.</p> <p><u>Rata a saldo</u> Versamento da effettuarsi entro il 16/12/2025 utilizzando le aliquote confermate con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 18/12/2024.</p> <p>Il versamento può effettuato in unica soluzione annuale entro il 16/06/2025.</p>
Modalità di versamento	<p>Tramite modello F24 ordinario o semplificato utilizzando i codici tributo sotto riportati, nonché tramite apposito bollettino postale e altre modalità previste dalla normativa.</p> <p>Per i contribuenti <u>non residenti nel territorio dello Stato (AIRE)</u>, nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto; - per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000. <p>Il versamento si effettua solo per importi annui superiori a € 12,00 con arrotondamento all'Euro (per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso in caso contrario).</p>
Dichiarazione	<p>I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con decreto del Ministero dell'Economia.</p>

Codici tributo F24 per il pagamento dell'IMU

La tabella sottostante riporta lo schema dei codici tributo, che si articolano per tipologia di immobile imponibile e per ente destinatario del gettito:

<u>Tipologia immobili</u>	<u>Codice IMU quota Comune</u>	<u>Codice IMU quota Stato</u>
Abitazione principale	3912	...
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	...
Terreni	3914	...
Aree fabbricabili	3916	...
Altri fabbricati	3918	...
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO	...	3925
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE	3930	...