VADEMECUM PER IL PAGAMENTO DELL' IMU 2025

COMUNE DI MASCALUCIA

(Codice Ente: F005)

Versamento Imposta Municipale Unica (Nuova IMU) 2025

Si ricorda che il 16 Giugno p.v. scade il termine per il versamento della prima rata in Acconto dell'Imposta Municipale Unica **(IMU) dovuta per l'anno 2025.**

Il versamento deve essere effettuato applicando le **aliquote** qui di seguito indicate, approvate con la Deliberazione Consiliare n° 21 del 30/09/2020, confermate anche per l'anno in corso.

Il versamento dell'IMU va effettuato in due rate, scadenti la prima il **16 giugno** (acconto) e la seconda il **16 dicembre** (saldo), oppure in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

ALIQUOTE 2025

- Abitazione principale (con dimora e residenza, non ricadente tra le abitazioni di tipologia A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze **IMU: ESCLUSA**
- Immobili tipologie catastali A/1, A/8 e A/9 adibiti ad abitazione principale **IMU: 6 per mille** (Detrazione € 200,00)
- L'unico immobile concesso in comodato d'uso gratuito in linea retta genitori- figli e viceversa, che rispetta i requisiti previsti dalla legge n°208/2015 - **IMU: 9,2 per mille** (applicata sulla base imponibile, così come determinata dal valore della rendita catastale dell'immobile, rivalutata e moltiplicata per i coefficienti stabiliti dall'art.13 del D.L. n° 201/2011, ridotta in misura pari al **50%**)
- Altri fabbricati **IMU: 10,6 per mille**
- Aree edificabili **IMU: 10,6 per mille**
- Uffici A/10 (non utilizzati dal proprietario per lo svolgimento di attività) **IMU: 10,6 per mille**
- Immobili tipologia C/1 - C/2 – C/3 (non utilizzati dal proprietario per lo svolgimento di attività) **IMU: 10,6 per mille**
- Immobili di tipologia D (non utilizzati dal proprietario per lo svolgimento di attività) **IMU: 10,6 per mille**

(7,6 per mille allo Stato cod. 3925 – 3 per mille al Comune cod. 3930)

- Immobili tipologia **A/10, C/1, C/2, C/3, D** non locati e utilizzati dallo stesso proprietario per lo svolgimento di attività **IMU: 9,6 per mille**
- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita **(Beni Merce)**: Esenti dal 2022
- Fabbricati rurali ad uso strumentale per l'agricoltura (**D/10**) **IMU: 1 per mille**
- Terreni agricoli: Esenti
    - **detrazione per l'abitazione principale** classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (art. 1, comma 749, della L. n. 160/2019): dall'imposta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi pro-

porzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;

- IMU dovuta dai pensionati residenti all'estero con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia: Riduzione del 50.00 %

- È prevista, previa dichiarazione, l'applicazione dell'aliquota agevolata (Riduz. 25%) per le unità abitative date in locazione a canone "concordato", con contratto stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3 della L. 431/98.

L'applicazione dell'aliquota agevolata decorre dalla data di residenza del/dei conduttore/i presso l'immobile per il quale è stato stipulato il contratto di locazione "convenzionata".

- La Legge di Bilancio 2023, L. 29 dicembre 2022 n. 197, ha inserito tra gli immobili esenti IMU quelli "non utilizzabili né disponibili" per i quali sia stata necessariamente presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale a seguito di violazione di domicilio, occupazione abusiva senza titolo e invasione di terreni o edifici. Per poter beneficiare dell'esenzione, occorre comunicare all'Ente il possesso dei requisiti, allegando altresì copia della denuncia all'autorità giudiziaria penale.

Immobili Concessi in Comodato Gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli e viceversa)

Base imponibile ridotta del 50%.

Per beneficiare dell'agevolazione, devono essere rispettati i seguenti requisiti (legge n°208/2015):

- L'immobile dato in comodato **non deve appartenere alle categorie catastali A1 - A8 - A9**

- Il beneficiario del comodato deve essere **parente in linea retta entro il primo grado (padre/figlio e viceversa)** e deve rispettare il requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale del nucleo familiare

- Il **contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate**

- **Il proprietario dell'immobile deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato**. Per inciso, potrebbe risiedere in un'abitazione non propria (es. del marito o in affitto) ma **l'importante è che la residenza si trovi nello stesso comune dove si trova l'immobile dato in comodato**

- **Il proprietario dell'immobile non deve possedere altri immobili in Italia, ma unicamente quello oggetto di comodato, ad eccezione di quello in cui abita solamente se si trova nello stesso comune di quello oggetto di comodato** e purché non appartenga alla categoria catastale A1 - A8 - A9.

---

1. Il presupposto dell'Imposta Municipale Unica è il possesso di immobili, esclusa, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9.
2. L'Imposta Municipale Unica, non si applica altresì:

a. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
c. alla 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 (È infatti previsto che solo in caso di affidamento dei figli opera la soggettività passiva dell'assegnatario, equiparato al titolare del diritto di abitazione. Se non vi sono figli, si applicano le regole ordinarie);
d. ad 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 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.
e. Si considerano direttamente adibite ad abitazione principale: Le Unità Immobiliare possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate.
f. dal 2023, ai coniugi che risiedono in case diverse per comprovate esigenze dimostrate e dichiarate, con prova a carico dei contribuenti dell'effettivo utilizzo di entrambi gli immobili come abitazione principale dai rispettivi coniugi.

……

Il versamento dell'IMU, in autoliquidazione, è possibile tramite Modello F24

CODICI TRIBUTO F24

I codici tributo riservati all'**IMU** sono:

- - Abitazione principale e relative pertinenze – "3912" - IMU
- - Fabbricati rurali ad uso strumentale – "3913" – IMU
- - Terreni agricoli - "3914" – IMU
- - Aree fabbricabili – **"3916"** - IMU
- - Altri fabbricati - **"3918" –** IMU
- - Interessi – "3923" - IMU
- – Sanzioni - "3924"- IMU
- - Fabbricati D – Stato "3925" – IMU
- - Fabbricati D – Comune "3930" – IMU
- - Beni Merce - "3939" – IMU

E' possibile sanare gli omessi o parziali versamenti IMU non pagati entro la scadenza di legge, applicando il **"*ravvedimento operoso*"**, che consente di pagare l'imposta dovuta con l'aggiunta di sanzioni e interessi in funzione dei relativi giorni di ritardo.

- Ravvedimento operoso SPRINT: se l'omesso/parziale versamento viene regolarizzato entro 15 giorni dalla scadenza, occorre pagare una **sanzione dello 0,83% per ogni giorno di ritardo fino al 15° giorno + gli interessi legali**. Entrambi si calcolano sull'imposta.

- Ravvedimento operoso BREVE: se l'omesso/parziale versamento viene regolarizzato da 16 a 30 giorni dalla scadenza, occorre pagare una **sanzione del 1,25% + gli interessi legali.** Entrambi si calcolano sull'imposta.

- Ravvedimento operoso INTERMEDIO: se l'omesso/parziale versamento viene regolarizzato da 31 a 90 giorni dalla scadenza, occorre pagare una **sanzione del 1,39%** + **gli interessi legali.** Entrambi si calcolano sull'imposta.

- Ravvedimento operoso LUNGO: se l'omesso/parziale versamento viene regolarizzato dal 91° giorno fino a un anno dalla scadenza, occorre pagare una **sanzione del 3,12%** + **gli interessi legali.** Entrambi si calcolano sull'imposta.

- Ravvedimento operoso LUNGHISSIMO: se l'omesso/parziale versamento viene regolarizzato OLTRE 1 anno dalla violazione, occorre pagare una **sanzione del 3,57%** + **gli interessi legali.** Entrambi si calcolano sull'imposta.

- Se l'omesso/parziale versamento viene regolarizzato dopo la comunicazione dello schema per il contraddittorio, occorre pagare una **sanzione del 4,16%** + **gli interessi legali.** Entrambi si calcolano sull'imposta.

Interessi Legali

- Interessi legali dal 1/1/2015: tasso 0,5 % annuale
- Interessi legali dal 1/1/2016: tasso 0,2 % annuale
- Interessi legali dal 1/1/2017: tasso 0,1% annuale
- Interessi legali dal 1/1/2018: tasso 0,3% annuale
- Interessi legali dal 1/1/2019: tasso 0,8% annuale
- Interessi legali dal 1/1/2020: tasso 0,05% annuale
- Interessi legali dal 1/1/2021: tasso 0,01% annuale
- Interessi legali dal 1/1/2022: tasso 1,25% annuale
- Interessi legali dal 1/1/2023: tasso 5 % annuale
- Interessi legali dal 1/1/2024: tasso 2,5 % annuale
- Interessi legali dal 1/1/2025: tasso 2 % annuale

MOLTIPLICATORI

La base imponibile su cui calcolare l'imposta si determina prendendo la rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5 % per i fabbricati (per i terreni, reddito dominicale + rivalutazione del 25%) e moltiplicandola per un coefficiente fisso per ogni tipo di immobile. I moltiplicatori sono i seguenti:

Descrizione	Moltiplicatore
Abitazioni del gruppo catastale A (escluso A/10) e per le categorie C/2, C/6 e C/7	**160**
Fabbricati di gruppo B e le categorie C/3, C/4 e C/5	**140**
Immobili di gruppo catastale A/10 (uffici e studi privati)	**80**

Fabbricati di gruppo D	**65**
Negozi e botteghe accatastati C/1	**55**
Terreni agricoli	**135**
Terreni di coltivatori diretti (C.D.) e imprenditori agricoli (IATP) iscritti nella previdenza agricola	**75**

Ai fini dell'applicazione dei benefici previsti per gli alloggi sociali, il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e Forze di polizia e per i beni merce - il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.
Si ricorda che la presentazione della dichiarazione IMU è obbligatoria in tutti i casi indicati nelle istruzioni ministeriali e comunque ogni qualvolta le informazioni non siano direttamente conoscibili dal comune.

I casi più comuni nei quali va presentata la Dichiarazione IMU sono i seguenti:

- L'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria
- L'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali
- L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria
- L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio
- Il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato
- È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto
- È intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie
- Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art.1117, n.2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile
- L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà)
- L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione
- Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge

Per quanto non riportato nel presente vademecum, si rimanda alla consultazione del Regolamento Comunale Nuova IMU approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 30/09/2020

Casi in cui non vi è obbligo di presentare la dichiarazione IMU/IMPi
La soppressione dell'obbligo dichiarativo discende dall'effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, accertata con provvedimento 18/12/2007 del Territorio. Grazie all'interscambio informativo, infatti, gli enti locali possono direttamente accedere ai dati relativi agli immobili situati nel proprio territorio, contenuti negli archivi informatici del Catasto.
In pratica, la dichiarazione IMU **non deve essere presentata** quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche attraverso il Modello Unico Informatico (MUI) tramite il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione,

l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonchè la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.
Quindi nei classici casi:

- di **acquisto o vendita di un immobile**;
- quando sia stata presentata **dichiarazione di successione**

NON vi è obbligo di presentare la dichiarazione IMU poichè i dati verranno acquisiti dal Comune tramite procedura informatica.