



Guida IMU anno 2025

IMU	1	Versamento	7
Definizioni	1	Versamenti IMU soggetti non residenti in Italia	8
Da chi è dovuta	1	Calcolo IMU	8
Abitazione principale e pertinenze	2	Ravvedimento	9
Come calcolare l'IMU	2	Rimborsi	9
Aliquote IMU 2025	3	Dichiarazione IMU – modulo ministeriale	9
Esenzioni	4	Autocertificazioni/comunicazioni IMU – moduli comunali ..	11
Riduzioni	5	Principale normativa di riferimento	11
Periodo di possesso	7	Contatti Ufficio Tributi	12

IMU

La Legge di Bilancio 2020, L. 160/2019 art. 1 comma 738, ha abolito l'Imposta unica comunale IUC limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina IMU e TASI. All'art. 1 commi da 739 a 783 sono state riscritte le disposizioni dell'imposta municipale unica (IMU).

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli). L'imposta si calcola applicando al valore imponibile l'aliquota deliberata dal Comune.

Definizioni

Fabbricato: è l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Area Fabbricabile: è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole.

Terreno Agricolo: è il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Da chi è dovuta

I soggetti passivi IMU sono:

- **il proprietario** di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
- **il locatario in caso di locazione finanziaria**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione;
- **l'amministratore di condominio**, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;

- **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 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.

Abitazione principale e pertinenze

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (ed equiparati) del soggetto passivo e le relative pertinenze, tranne si tratti di alloggi di lusso, classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Abitazione Principale

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale **il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente** (nuova definizione a seguito dell'intervento della Corte Costituzionale con sentenza 209/2022).

Abitazioni di Lusso

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, o ad essa equiparati, di categoria catastale A1, A8 e A9 (immobili di lusso) sono soggetti ad IMU. Per queste abitazioni e per le relative pertinenze, all'IMU dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale. Tale detrazione, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Pertinenze dell'abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione principale 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 ad uso abitativo.

Immobili equiparati all'abitazione principale

Sono considerate abitazioni principali:

- a. le 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 ad una sola unità immobiliare;
- b. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- c. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- d. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- e. 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;
- f. 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.

Per fruire dell'esenzione per quiparazione ad abitazione principale è necessario, a pena di decadenza, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto.

Come calcolare l'IMU

La base imponibile IMU è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.

L'IMU si calcola moltiplicando la base imponibile per l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Il valore dei fabbricati

La base imponibile dei fabbricati si ottiene applicando i seguenti moltiplicatori alle rendite risultanti in Catasto rivalutate del 5%:

- **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 (R.C.x1,05x160);
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (R.C.x1,05x140);
- **80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5 (R.C. x1,05x80);
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (R.C. x1,05x60);
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (R.C. x1,05x55).

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.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D non iscritti a catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del c. 3 dell'art. 7 del D.L. 333/1992, convertito in L. 359/1992, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con D.M. dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Fabbricati oggetto di interventi edilizi

Nel caso di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere a), e b), del D.P.R n. 380/2001, l'imposta deve essere calcolata sulla base della rendita catastale dell'immobile oggetto dell'intervento.

In caso degli interventi edilizi di maggiore entità, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori edilizi, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato oggetto dell'intervento è comunque utilizzato.

Il valore dei terreni agricoli

La base imponibile si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25% il moltiplicatore pari a 135 (R.D.x1,25x135).

Il valore delle aree fabbricabili

La base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi 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. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata 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.

Aliquote IMU 2025

Per l'anno 2025 il Comune di Formigine ha approvato le aliquote e detrazioni IMU con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 19/12/2024, sulla base del prospetto delle aliquote elaborato sulla base delle fattispecie individuate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto Ministeriale 6 settembre 2024.

TABELLA RIEPILOGATIVA ALIQUOTE IMU 2025

Tipologia	Aliquota
Abitazione Principale classificata nella cat. A/1, A/8 A/9 – si applica detrazione € 200,00	6‰
Alloggi non di lusso in comodato d'uso gratuito a parenti entro il primo grado ed eventuali relative pertinenze (max 1 per cat. C/2, C/6, C/7) a condizione che l'utilizzatore vi dimori abitualmente e che vi abbia la propria residenza anagrafica	8,3‰
Alloggi non di lusso concessi in locazione a canone concordato (L.431/1998 Art. 2 comma 3, art. 5 commi 1 e 3) ed eventuali pertinenze (max 1 per cat. C/2, C/6, C/7)	10,2‰
Alloggi ed eventuali pertinenze concessi in locazione direttamente al Comune, all'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico o ad Acer in qualità di gestore dell'Agenzia per la locazione in base agli Accordi/patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative come definite in Regolamento Imu	0‰
Altri immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli)	10,6‰
Fabbricati strumentali CAT C/1, C/3, C/4 nei quali è svolta attività di impresa direttamente dal soggetto passivo di imposta (proprietario o titolare del diritto reale di godimento sugli stessi (uso, usufrutto...))	7,6‰
Fabbricati strumentali CAT C/1, C/3, C/4 concessi in comodato gratuito o in locazione a condizione che il locatario/comodatario sia una persona giuridica esercente attività di impresa da un numero di mesi non superiore a 36	7,6‰
Fabbricati rurali ad uso strumentale , così come definiti dall'art. 9 comma 3 – bis, del D.L. n. 557 del 1993	1‰

Esenzioni**Abitazioni principali non di lusso ed assimilate**

E' esente l'abitazione principale (ed equiparati) del soggetto passivo e le relative pertinenze, tranne si tratti di alloggi di lusso, classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9, come meglio precisato al punto "abitazioni principali".

Terreni agricoli esenti

Sono esenti i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del citato D.Lgs. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Beni merce

Dal 01/01/2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione, e non siano in ogni caso locati (beni merce).

E' necessaria, a pena di decadenza, **la presentazione della dichiarazione IMU** nel termine previsto.

Immobili occupati abusivamente

Dall'anno 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato trasmettendo la dichiarazione IMU (modulo ministeriale) esclusivamente con modalità telematica (non è ammesso l'invio in forma cartacea, PEC o email). La dichiarazione va trasmessa a pena di decadenza del beneficio.

Altre esenzioni previste dell'art 1 c. 759 della L. 160/2019

Sono esenti:

- a. gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, da regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- b. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 ;
- c. i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art.5-bis D.P.R. 601/73;
- d. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13,14,15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810;
- f. i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per le quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g. gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett. i); si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 91- bis del Decreto Legge 24/01/2012, n. 1 convertito con modificazioni dalla Legge 24/03/2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al D.M. 19/11/2012, n.200. Si ricorda che:
 - in caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall' 1/1/2013 – art 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione;
 - i soggetti "enti pubblici e privati diversi da società, i trust" sono quelli di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni - requisito soggettivo;
 - la destinazione esclusiva allo svolgimento con modalità non commerciali (dal 2012), se sussistono i requisiti di cui al DM 200/2012, riguarda le attività di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica (dal 2014) didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile – requisito oggettivo.

L'art. 1, comma 71, della Legge 213/2023 (norma interpretativa contenuta nella legge di bilancio 2024), prevede che l'esenzione di cui alla lettera g si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad un altro Ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504 del 1992, con modalità non commerciali. La norma prevede inoltre che gli immobili si intendono utilizzati, quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

Riduzioni

Abitazioni concesse in comodato gratuito

Aliquota agevolata

Il Comune ha previsto un'aliquota agevolata in caso di abitazione (e prelative pertinenze ammesse) concessa in comodato gratuito a parenti entro il 1° grado (genitori o figli) che la utilizzino come abitazione principale.

Il comodante è tenuto a presentare comunicazione entro il 31/12 dell'anno in cui si concede il comodato. La comunicazione resta valida e non deve essere ripresentata se non cambia nessuno degli elementi indicati nella stessa.

Riduzione del 50% della base imponibile

E', inoltre, previsto l'abbattimento del 50% della base imponibile per le unità immobiliari e relative pertinenze (una per cat. catastale C/2, C/6 e C/7) concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado (genitori o figli) purché:

- a. il comodatario utilizzi l'immobile come sua abitazione principale (dimora e residenza);
- b. il comodato possieda una sola abitazione in Italia (oggetto del comodato), oppure possieda due alloggi, uno oggetto del comodato e l'altro adibito a sua abitazione principale;
- c. gli immobili non siano di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- d. il comodante ed il comodatario risiedano e dimorino nello stesso Comune;
- e. il contratto (scritto o verbale) di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

L'abbattimento del 50% si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Contratti di locazione a canone concordato

E' prevista la riduzione del 25% dell'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune di Formigine, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 431/1998.

Per effetto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 e delle integrazioni agli accordi territoriali tra le associazioni di categoria, depositati il 20/11/2017, per tutti i **contratti a canone concordato previsti dalla L. 431/1998 stipulati dal 01/12/2017** si è resa obbligatoria l'attestazione di conformità da parte di una delle associazioni di categoria proprietari o inquilini firmatari degli accordi territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, come confermato anche con chiarimento del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 06/02/2018.

E' necessaria, per il Comune di Formigine, la **presentazione comunicazione, unitamente a copia del contratto di locazione e dell'attestazione di conformità**, entro il 31/12 dell'anno in cui si concede la locazione. L'autocertificazione resta valida e non deve essere ripresentata se non cambia nessuno degli elementi indicati nella stessa.

Fabbricati di interesse storico o artistico

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili/inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per l'applicazione della citata riduzione è pertanto necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile.

L'inagibilità/inabitabilità consiste in un **degrado fisico sopravvenuto** (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ed ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d) del D.P.R. 380/2001 ed ai sensi del vigente regolamento comunale.

Tali fabbricati non devono essere oggetto di interventi di recupero ai sensi della Legge 457/78 art. 31, lettere c), d) ed e) che comportano il versamento dell'imposta sulla base del valore dell'area edificabile (art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 504/92).

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 D.P.R. 445/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Occorre **presentare dichiarazione di inagibilità/inabitabilità ai fini IMU**. La riduzione del 50% della base imponibile si applica dalla data di presentazione di tale dichiarazione.

Residenti all'estero che possiedono immobili in Italia

Il comma 48 del 178/2020 prevede la riduzione al 50% dell'IMU dovuta su una unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Per comunicare il diritto all'agevolazione occorre presentare la dichiarazione IMU su modello ministeriale, indicando nelle annotazioni lo Stato che eroga la pensione (che, come precisato dal MEF nella risoluzione 5/DF del 11/06/2021, deve coincidere con lo Stato di residenza).

Periodo di possesso

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno di possesso.

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.

Va considerata in ragione di mesi anche la situazione oggettiva dell'immobile e il verificarsi delle condizioni previste per l'applicazione di agevolazioni. Se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, occorre considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'IMU che si sono prolungati per il maggio tempo nel corso del mese stesso.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Versamento

L'IMU è un'imposta in autoliquidazione e, pertanto, il Comune non invia avvisi di pagamento ma è il contribuente stesso ad effettuare il calcolo e a compilare il modello F24 con cui effettuare i versamenti.

L'imposta è versata in due rate: **16 giugno** (acconto) e **16 dicembre** (saldo).

E' comunque possibile provvedere al pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

Per i soli immobili accatastati con categoria D è riservata allo Stato l'imposta calcolata con aliquota dello 7,6%, mentre al Comune è riservata la differenza d'imposta calcolata applicando l'aliquota risultante dalla differenza tra l'aliquota deliberata dal Comune e quella statale.

Il versamento IMU:

- va effettuato con arrotondamento all'unità di euro per ciascun rigo del modello F24 utilizzato, per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo;
- non va effettuato se l'imposta annua complessivamente dovuta è inferiore o uguale a euro 12,00;
- va effettuato da *ogni proprietario, comproprietario o titolare di diritti reali per la singola quota di proprietà e periodo di possesso dell'immobile*;
- per più immobili posseduti nello stesso Comune deve essere effettuato un unico versamento;
- va effettuato **utilizzando il modello F24**, presso qualsiasi sportello postale/bancario o in via telematica.

Come si compila il modello F24

Va compilata una riga per ogni Codice Tributo. Se si devono effettuare più versamenti (per più immobili) con uno stesso codice tributo si devono sommare in una stessa riga tutti gli importi dovuti per quel Codice Tributo. Vanno invece mantenuti distinti più versamenti con lo stesso Codice Tributo nel caso siamo riferiti ad immobili ubicati in comuni diversi, che quindi avranno un diverso Codice Ente oppure se riferiti ad anni di imposta differenti.

Attenzione: tutti gli importi devono essere sempre arrotondati all'euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 e per eccesso se superiore o uguale a 50.

Nel modello F24, deve essere compilata la sezione "IMU e altri tributi locali".

Compilazione del modello F24 SEMPLIFICATO:

SEZIONE CONTRIBUNETE:

- inserire "codice fiscale" e i "dati anagrafici" del contribunete.
- Il "codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare" va compilato SOLO da chi esegue il pagamento per conto di un contribuente che non è nelle condizioni di farlo personalmente: defunto, persona sotto tutela ecc., e va compilato unitamente ai "codici identificativi desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate (es genitore/tutore= 02, erede= 07...)

SEZIONE MOTIVO DEL PAGAMENTO:

- "sezione": indicare il codice EL

- “cod. tributo”: utilizzare i codici tributo IMU:

3912 -> abitazione principale e pertinenze (solo cat. A/1 A/8 A/9)

3914 -> terreni agricoli

3916 -> aree fabbricabili

3918 -> altri fabbricati (escluse categorie catastali D)

3925 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA STATO

3930 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA COMUNE

3939 -> immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)

- “codice ente”: per il Comune di Formigine indicare **D711**

- “ravv”: barrare la casella se il pagamento si riferisce ad un ravvedimento

- “acc”: barrare se il pagamento si riferisce alla rata di acconto

- “saldo”: barrare se il pagamento si riferisce alla rata di saldo. Se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione barrare entrambe le caselle “acc” e “saldo”

- “num. immob”: indicare il numero degli immobili a cui si riferisce il versamento effettuato per quel codice tributo

- “rateazione/mese rif”: indicare 0101 solo nel per il codice tributo 3912. Per tutti gli altri codici tributo IMU il campo va lasciato in bianco.

- “anno di riferimento”: va indicato l'anno di imposta cui si riferisce il pagamento

- “detrazione”: deve essere specificato l'importo della detrazione di cui si ha diritto (di ha per le abitazioni principale di lusso soggette al pagamento IMU)

- “importi a debito versati” indicare l'importo dell'IMU dovuta per quel codice tributo. Nel caso di diritto alla detrazione indicare l'imposta al netto della detrazione indicata nella colonna precedente

SEZIONE SALDO FINALE

- “EURO”: riportare la somma di tutti gli importi a debito, meno eventuali importi a credito compensati

Attenzione: porre sempre particolare attenzione alla compilazione di tutti i campi, in particolare del codice fiscale del contribuente, codice tributo, codice ente, dell'anno di riferimento e dell'imposta dovuta. Errori nella compilazione, infatti, possono comportare la ricezione di avvisi di accertamento per imposta non versata.

Versamenti IMU soggetti non residenti in Italia

Qualora non sia possibile eseguire versamento tramite modello F24, occorre effettuare un bonifico al Comune di Formigine, per la quota d'imposta comunale, e/o allo Stato per la quota di interesse statale con causale:

- codice fiscale del contribuente o, in mancanza, codice di identificazione fiscale rilasciata dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla “IMU” - Formigine ed i codici tributo di competenza comunale cui si riferisce il versamento (come sopra riportati);
- l'annualità cui si riferisce il versamento dell'imposta;
- l'indicazione “acconto” o “saldo” o “unica soluzione”.

Potete contattare il Comune di Formigine alla mail tributi@comune.formigine.mo.it per il codice IBAN su cui effettuare i versamenti a favore del Comune e/o dello Stato.

ATTENZIONE: copia della ricevuta di bonifico relative ad entrambe le operazioni (versamento a Comune e versamento allo Stato) vanno **obbligatoriamente** inviate al Comune di Formigine all'indirizzo e-mail: tributi@comune.formigine.mo.it

Calcolo IMU

Per il conteggio il contribuente può decidere di avvalersi dell'ausilio di un professionista o di utilizzare direttamente programmi di calcolo, di cui uno è reso gratuitamente disponibile sul sito del Comune, nella sezione dedicata ai Tributi - IMU. Il servizio consente il calcolo dell'imposta dovuta e la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento.

Ravvedimento

Nel caso non sia stata versata una o più rate IMU, il contribuente può versare tardivamente l'imposta dovuta applicando una sanzione ridotta e gli interessi moratori. Tale procedura si chiama "Ravvedimento Operoso". In caso di ravvedimento occorre barrare la casella "Ravv" sul modello di pagamento F24 e sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

E' possibile effettuare ravvedimento per qualsiasi annualità di imposta a condizione che l'Ufficio non abbia già iniziato l'attività di accertamento. Non è, pertanto, possibile ravvedere posizioni per le quali siano già in corso verifiche di cui il contribuente abbia avuto formale conoscenza, nonché imposta già contestata con avvisi di accertamento regolarmente notificati.

L'Ufficio non effettua un servizio di calcolo per i contribuenti in quanto l'imposta dovuta non versata andrebbe maggiorata della sanzione integrale, senza la possibilità di applicare le sanzioni ridotte previste per i ravvedimenti.

Il contribuente può effettuare il calcolo avvalersi dell'ausilio di un professionista o di utilizzare direttamente programmi di calcolo, di cui uno è reso gratuitamente disponibile sul sito del Comune, nella sezione dedicata ai Tributi - IMU. Il programma di calcolo disponibile sul sito del Comune di Formigine permette di effettuare il calcolo, e la relativa stampa del modello F24 compilata, dell'imposta dovuta già maggiorata delle sanzioni ed interessi moratori a ravvedimento.

Rimborsi

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Al Comune vanno inviate le richieste di rimborso inerenti anche l'imposta di competenza statale eventualmente versata in eccesso per gli immobili siti sul territorio di Formigine. Per il rimborso dell'imposta statale si dovranno rispettare le procedure previste dall'art.1, commi da 722 a 727, della L. 147/2013, art.1 comma 4 del D.L. 16/2014 convertito con modificazioni dalla L. 68/2014, e Decreto interministeriale del 24 febbraio 2016 e Circolare del Ministero dell'economia e delle Finanze n. 1/DF del 14 aprile 2016.

Dichiarazione IMU – modulo ministeriale

Le variazioni intervenute sugli immobili, rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, devono essere **dichiarate entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo** a quello nel quale **si sono verificate**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Pertanto **le variazioni** intervenute nel corso del corrente anno d'imposta dovranno essere **dichiarate entro il termine del 30 giugno dell'anno prossimo**.

La dichiarazione IMU può essere

- consegnata a mano presso gli sportelli del Cittadino del Comune di Formigine (previo appuntamento, telefonando allo 059 416167 o on line sul sito del Comune);
- inviata per PEC all'indirizzo tributi@cert.comune.formigine.mo.it (inviare una dichiarazione per PEC);
- inviata per e-mail all'indirizzo tributi@comune.formigine.mo.it (inviare una dichiarazione per mail);
- inviata per posta raccomandata al Comune di Formigine - Tributi, Via Unità d'Italia 26 – 41043 Formigine;
- per via telematica, direttamente da parte del contribuente tramite i servizi Entratel o Fisconline oppure tramite un intermedio abilitato.

Chi deve presentare la dichiarazione IMU ministeriale

Di seguito alcuni casi frequenti di variazioni per i quali **è dovuta la dichiarazione IMU** (per un elenco più esaustivo si rimanda alle istruzioni per la compilazione del modello di dichiarazione IMU):

- per immobili per i quali si ha acquisito o perso il diritto ad **un'esenzione** o una **riduzione** IMU;
- gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui **occupazione abusiva** sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale;
- per comunicare il diritto o la cessazione alla riduzione per i **fabbricati di interesse storico/artistico**;

- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'esenzione per l'abitazione non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da **anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero** o sanitari a seguito di ricovero permanente;
- per comunicare l'esenzione IMU per i **terreni posseduti e condotti** da coltivatori diretti o da IAP iscritti alla previdenza agricola;
- per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'abitazione, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano **titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale** con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia;
- per comunicare la cessazione della soggettività passiva da parte del **genitore non assegnatario della casa** familiare che, a seguito di provvedimento del giudice, è stata assegnata al genitore affidatario dei figli;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 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. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decaduta dell'agevolazione;
- per comunicare l'inizio o la cessazione (anche in caso di recesso contrattuale anticipato) della soggettività passiva d'imposta in capo al locatario finanziario nel caso di **leasing immobiliare**;
- per un **terreno agricolo è divenuto edificabile**, o viceversa, in corso d'anno;
- per comunicare il **valore imponibile di un'area edificabile**. Occorre presentare nuova dichiarazione nel caso in cui il valore imponibile sia variato in corso d'anno o rispetto all'anno precedente;
- per fabbricati sottoposti ad **interventi di demolizione o di recupero edilizio** come definiti dall'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, per comunicarne la base imponibile, che va determinata in ragione del valore dell'area edificabile;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale **D sprovvisti di rendita**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una **riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione**, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un **diritto reale per effetto di legge** (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstito ex art. 540 del Codice Civile);
- in tutti i casi in cui il contribuente **non** ha richiesto gli **aggiornamenti della banca dati catastale**.

La dichiarazione IMU non deve invece essere presentata (per un elenco più esaustivo si rimanda alle istruzioni per la compilazione del modello di dichiarazione IMU):

- per comunicare il diritto alla riduzione di aliquota in quanto il Regolamento IMU del Comune di Formigine prevede un apposito modello per comunicare il diritto all'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria;
- acquisto o vendita di un terreno avente natura agricola;
- acquisto o vendita di un fabbricato regolarmente iscritto in catasto;
- variazione della rendita catastale per intervenuta rettifica da parte dell'Agenzia delle entrate rispetto ad una rendita precedentemente proposta con procedura Docfa;
- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.

Dichiarazione IMU enti non commerciali

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili esenti da IMU sono tenuti a inviare la Dichiarazione IMU-TASI ENC, esclusivamente con modalità telematica al Dipartimento delle finanze.

La dichiarazione deve essere presentata per ogni anno di imposta anche nel caso in cui non siano intervenute variazioni. Per quanto riguarda, invece, gli immobili di proprietà degli **Enti non commerciali** individuati dall'art. 1,

comma 759, lettera g), legge n. 160/2019, **la dichiarazione deve essere presentata ogni anno**, anche se non sono intervenute variazioni.

Il termine di presentazione della dichiarazione è, anche in tal caso, fissato al **30 giugno dell'anno successivo**.

Autocertificazioni/comunicazioni IMU – moduli comunali

Il Comune di Formigine ha predisposto i modelli di autocertificazione/comunicazione da presentare **entro il 31/12 dell'anno** nei casi di:

- a) abitazioni (con le relative pertinenze) concesse in **comodato** d'uso gratuito ai parenti di 1° grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale. In tale modello è possibile indicare anche il possesso dei requisiti previsti dalla normativa IMU per l'abbattimento del 50% della base imponibile per comodati;
- b) unità immobiliari (e le pertinenze ammesse) **locate a canone concordato**. Per i contratti di locazioni a canone concordato stipulati dopo il 01/12/2017 è necessario allegare l'attestato di rispondenza rilasciato da una delle associazioni di categorie che hanno sottoscritto gli accordi territoriali;
- c) alloggi ed eventuali pertinenze **concessi in locazione** a canone concordato **direttamente al Comune, all'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico o ad Acer** in qualità di gestore dell'Agenzia per la locazione in base agli Accordi/patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative come definite in Regolamento Imu (art 3-ter,
- d) fabbricati strumentali di categoria catastale **C/1, C/3, C/4** nei quali è **svolta attività di impresa direttamente** dal soggetto passivo di imposta;
- e) fabbricati strumentali di categoria catastale **C/1, C/3, C/4** concessi in **comodato** gratuito o in **locazione a condizione che il locatario/comodatario sia una persona giuridica esercente attività di impresa da un numero di mesi non superiore a 36**.

E' stato inoltre previsto il modello di dichiarazione di inizio e di cessazione dei fabbricati dichiarati, con perizia rilasciata da un tecnico abilitato, **inagibili o inabili** per degrado fisico sopravvenuto e non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Tali comunicazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni. In caso contrario deve essere inviata una nuova dichiarazione, attestante l'avvenuta variazione.

Possono essere:

- consegnata a mano presso gli sportelli del Cittadino del Comune di Formigine (previo appuntamento che può essere richiesto telefonando allo 059 416167 o direttamente on line sul sito del Comune);
- inviata per PEC all'indirizzo tributi@cert.comune.formigine.mo.it (inviare una dichiarazione per PEC);
- inviata per e-mail all'indirizzo tributi@comune.formigine.mo.it (inviare una dichiarazione per mail);
- inviata per posta raccomandata al Comune di Formigine - Tributi, Via Unità d'Italia 26 – 41043 Formigine;
- per via telematica, utilizzando il portale on line del Comune di Formigine, disponibile alla pagina web <https://portale-formigine.entrance.it/home> (assesso tramite SPID o CIE o CNS).

Principale normativa di riferimento

Legge n. 160 del 27/12/2019 (legge di bilancio 2020) - art. 1, commi da 738 a 783;

Decreto legislativo n. 472 del 18/12/1997 – art. 13;

Decreto legge n. 124 del 26/10/2019, convertito con modificazioni dalla legge n. 157 del 19/12/2019 - art. 10-bis;

Legge n. 178 del 30/12/2020 - art. 1 comma 48;

Decreto legge n. 73 del 21/06/2022 convertito con modificazioni dalla legge n. 122 del 04/08/2022 - artt. 7 e 19;

Legge 197 del 29/12/2022 art. 1, comma 81;

Legge 213 del 30/12/2023 art. 1, comma 71;

Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, depositata in data 13 ottobre 2022;

Regolamento Comunale per la disciplina dell'IMU.

Contatti Ufficio Tributi

Per ulteriori informazioni è possibile:

- rivolgersi all’Ufficio Tributi telefonando ai numeri 059 416257 – 416396 – 416357 dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:30 e al lunedì e giovedì dalle 15:00 alle 17:30;
- rivolgersi all’Ufficio Tributi scrivendo all’indirizzo mail: tributi@comune.formigine.mo.it;
- prendere un appuntamento per lo Sportello del Cittadino collegandosi al sito del Comune di Formigine – prenotazione appuntamenti oppure telefonando allo 059 416167;
- consultare il sito del Comune di Formigine, nella sezione dedicata ai tributi: <https://www.comune.formigine.mo.it/servizi/tributi-finanze-e-contravvenzioni>.