



# IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

Informativa pagamento IMU

# ANNO 2025

## Aliquote invariate rispetto al 2024

### CHI PAGA

- Proprietari o titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli;
- Locatari in caso di locazioni finanziaria (leasing);
- Se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere pagata da ciascuno in proporzione alle quote di possesso;

Il comma 743 della legge 160/2019 dispone che «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».

### COSA E' ESENTE ?

**abitazioni principali e relative pertinenze** (eccetto gli immobili in categorie catastali A/1-A/8-A/9). Per abitazione principale si intende l'immobile in cui il soggetto passivo e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

**immobili delle forze armate e di polizia, vigili del fuoco e prefettura:** ai sensi dell'art.5 comma 5 del D.L. 102/2013, a partire dal 1° luglio 2013, è stata introdotta l'assimilazione alla disciplina in materia di Imu concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, che sia 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'art.28, comma 1 del D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. L'assimilazione non opera per i fabbricati in categoria catastale A/1-A/8-A/9 (esenzione valida anche per l'anno 2020). Per beneficiare della assimilazione si deve presentare la Dichiarazione di variazione IMU, a pena di nullità

**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 assenza di provvedimento del giudice l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie. Per beneficiare della assimilazione alla abitazione principale si deve presentare la Dichiarazione di variazione IMU, a pena di nullità

**fattispecie equiparata alla casa principale:** ai sensi del Regolamento comunale è equiparata all'abitazione principale, ed è dunque esente, l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata.

**immobili occupati abusivamente:** trattasi di immobili occupati per i quali esista apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva. L'esenzione riguarda il solo periodo in cui si verificano dette condizioni. Per beneficiare della esenzione si deve presentare la Dichiarazione di variazione IMU, a pena di nullità (art.1 c.81 L.197/2022).

**immobili degli enti non commerciali (ENC):** sono esenti dall'imposta gli immobili degli enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento di attività non commerciali (è necessario presentare Dichiarazione IMU ENC)

### AIRE

Per gli AIRE (Anagrafe degli Italiani Residenti all'estero) dal 2021 non è prevista alcuna agevolazione. AIRE e pensionati all'estero sono due condizioni differenti. Per i cittadini **AIRE PENSIONATI residenti all'estero** titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia è riconosciuta la riduzione IMU al 50% su un unico immobile non locato né dato in comodato (anche gratuito). La

riduzione è possibile per un solo immobile ad uso abitativo posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto. Per beneficiare della riduzione il contribuente deve essere titolare di pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia, quindi con periodi di lavoro all'estero, e non maturata con contributi solo italiani. Il contribuente inoltre deve avere la residenza in uno Stato di assicurazione previdenziale diverso dall'Italia.

### DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

Per le variazioni intervenute nel 2024 (es: riunione usufrutto con nuda proprietà non registrata in catasto, **acquisto/vendita di area edificabile, trasformazione da terreno agricolo ad edificabile e viceversa, variazione della base imponibile dell'area edificabile, demolizione fabbricato e costituzione area, assegnazione alloggio**

cooperativa edilizia, leasing finanziario, perdita o acquisizione di requisiti per beneficiare di una riduzione od esenzione, ecc)

**TERMINE:** 30 giugno 2025 (Attenzione: Esiste un nuovo modello ministeriale).

## RIDUZIONI di IMPOSTA 50%

**COMODATO D'USO GRATUITO REGISTRATO** Ai sensi dell'art.1, comma 747, della Legge n.160/2019, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile Imu per le unità immobiliari – ad

esclusione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9 – concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzino come propria abitazione di residenza principale. Devono valere TUTTI i seguenti requisiti:

- il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune;
- il comodante non deve possedere altri immobili (ad uso abitativo) su tutto il territorio nazionale ad eccezione della propria abitazione di residenza (che deve essere nello stesso Comune ove si concede il bene in comodato);
- il contratto di comodato deve essere registrato.

Il possesso dei requisiti previsti dalla normativa deve essere attestato con la presentazione della Dichiarazione IMU.

Dal 2019 in caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

**IMMOBILI INAGIBILI ed INABITABILI** per condizioni di degrado e fatiscenza sopravvenute nel tempo. L'agevolazione è subordinata alla presentazione della Dichiarazione IMU (si rinvia al Regolamento per le caratteristiche dello stato di inagibilità od inabilità)

## QUANTO SI PAGA ?

L'IMU si paga in proporzione alla quota ed ai mesi di possesso degli immobili.

Importo minimo annuo: 3 euro

**Ravvedimento** E' possibile sanare spontaneamente eventuali errori od omissioni. Il tardivo adempimento comporta la maggiorazione della sanzione (graduata in relazione al ritardo) e degli interessi.

## QUANDO SI PAGA ?

In rata unica entro il 16.06.2025 oppure in due rate con scadenza:

ACCONTO  
ENTRO IL  
16 GIUGNO  
2025

SALDO  
ENTRO IL  
16 DICEMBRE  
2025

## COME SI PAGA ?

Con il modello F24, utilizzando i **codici tributo** ed il **codice Ente** relativo al Comune in cui sono ubicati gli immobili. L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

IL CODICE ENTE del  
COMUNE DI GORLA  
MAGGIORE E'

**E101**

## COME SI CALCOLA la base imponibile?

Fabbricati: rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per il coefficiente di rivalutazione indicato a lato [R.C. x 1,05 x coeff.]

Terreni agricoli: reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 [R.D. x 1,25 x 135]. I terreni posseduti dai coltivatori diretti hanno un diverso moltiplicatore e godono di una riduzione progressiva d'imposta

160 immobili in categoria A (esclusi A/10) e cat. C/2-C/6-C/7  
140 immobili classificati in categoria B - C/3-C/4-C/5  
80 Immobili classificati in categoria D/5 e A/10  
65 immobili classificati in categoria D (eccetto D/5)  
55 immobili classificati in categoria C/1.

Aree edificabili: la base imponibile è il valore venale in comune commercio della stessa (Valore atto di acquisto/vendita, valore dichiarato o accertato in successione, perizia di stima giurata,...)

## QUALI SONO LE ALIQUOTE (2025)?

Approvate con deliberazione consiliare n.33 del 17/12/2024

Le aliquote si applicano alla BASE IMPONIBILE come sopra determinata

<b>ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE</b> - Si rinvia alla pagina 1 per definizioni o limitazioni	<b>ESENTE</b> (eccetto cat. A/1-A/8-A/9 )
<b>ABITAZIONE PRINCIPALE</b> cat. A/1-A/8-A/9 E PERTINENZE:	ALIQUOTA <b>6,0</b> per mille DETRAZ.: <b>€ 200</b> COD. TRIBUTO <b>F24 3912</b>
<b>ABITAZIONI CONCESSE in uso gratuito</b> (pur senza contratto registrato, ma con comunicazione depositata all'Uff.Tributi entro il 31/12 anno precedente)	ALIQUOTA AGEVOLATA <b>5,0</b> per mille CODICE TRIBUTO <b>F24 3918</b>
<b>ALTRI FABBRICATI</b> (cat. A, B, C ) non compresi nelle precedenti categorie	ALIQUOTA <b>9,0</b> per mille CODICE TRIBUTO <b>F24 3918</b>
<b>OPIFICI e BANCHE</b> (cat. da D1 a D8)	ALIQUOTA <b>10,1</b> per mille così ripartita: ALIQUOTA <b>7,6</b> per mille - COD. TRIB. F24 <b>3925</b> ALIQUOTA <b>2,5</b> per mille - COD. TRIB. F24 <b>3930</b>
<b>FABBR. RURALI STRUMENTALI</b> (cat. D10)	ALIQUOTA <b>1,0</b> per mille – COD. TRIB. F24 <b>3913</b>
<b>IMMOBILI MERCE</b>	ESENTI dal 2022
<b>TERRENI AGRICOLI e BOSCHI</b>	ALIQUOTA <b>9,0</b> per mille – COD. TRIB. F24 <b>3914</b>
<b>AREE EDIFICABILI</b>	ALIQUOTA <b>10,6</b> per mille – COD. TRIB. F24 <b>3916</b>