



NOTA INFORMATIVA IMU ANNO 2025

La disciplina della nuova Imu è contenuta nella Legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020), in particolare nell'art. 1 commi da 739 a 783 e successive modifiche ed integrazioni.

SOGGETTI PASSIVI

- il proprietario di immobili;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili;
- il concessionario di aree demaniali;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il genitore assegnatario della casa familiare affidatario dei figli con provvedimento del giudice;
- l'amministratore per conto di tutti i condomini per i beni comuni censibili condominiali (es. portineria).

CALCOLO IMU

Ai sensi dell'art. 1, comma 761, della Legge n. 160/2019, 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.

Il comma 743 della Legge n. 160/2019 prevede che con riferimento ad un medesimo immobile, in presenza di più soggetti passivi, ognuno di essi sia titolare di una autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'IMU si tiene conto degli elementi soggettivi (relativi al soggetto possessore) e oggettivi (relativi all'immobile posseduto) riferiti ad ogni singola quota di possesso e questo anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

L'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019, disciplina le modalità di versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui al comma 759, lettera g), c.d. "enti non commerciali".

Sul sito del Comune di Mirano www.comune.mirano.ve.it è disponibile un programma di calcolo per il conteggio dell'imposta, con possibilità anche di stampare il modello F24 compilato.

Tramite lo stesso programma è possibile verificare la rendita catastale dei propri immobili e per la consultazione sono necessari gli estremi catastali dell'immobile (foglio, mappale, sub).

SCADENZE E MODALITA' DI PAGAMENTO

ACCONTO 16/06/2025

SALDO 16/12/2025

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre.

Il versamento della seconda rata è pari all'imposta dovuta per l'intero anno 2025, a conguaglio di quanto versato in acconto. È comunque ammesso il versamento in un'unica soluzione alla prima scadenza di giugno.

L'**IMPORTO MINIMO** da pagare per soggetto passivo è di € **5,00 annui** (non è dovuto l'importo uguale o inferiore a € 4,00).

Il versamento si effettua **IN AUTOLIQUIDAZIONE** mediante modello F24 (in posta, in banca o in via telematica) o bollettino postale.

Ai sensi dell'art. 1 comma 166 Legge 296/2006 "il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a tale importo".

Differimento del termine di versamento in seguito al decesso del contribuente (art. 6 del Regolamento IMU)

Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

I versamenti dell'IMU potranno essere compensati con altri crediti spettanti al contribuente (esempio crediti erariali: IRPEF-IVA).

Il pagamento dell'imposta dovuta **va effettuato esclusivamente a favore del Comune, con l'unica eccezione per i fabbricati D** per i quali il versamento deve essere eseguito:

- nella misura del 7,60 per mille a favore dello Stato;
- nella misura del 3,00 per mille a favore del Comune.

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

Tipologia immobile	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota STATO
Abitazione principale (A1, A8, A9) e relative pertinenze)	3912	
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
Terreni	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Altri fabbricati	3918	
Fabbricati D	3930	3925

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella statale, deve essere riportato sul modello F24 il codice identificativo del **Comune di Mirano: F241**.

Modalità di pagamento prevista solo per i residenti all'estero: nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 occorre provvedere nel seguente modo:

- per la quota spettante al Comune bonifico a favore di CRÉDIT AGRICOLE ITALIA Filiale di Mirano - Piazzale Garibaldi n. 11 – Mirano (Ve)
IBAN: **IT22F0623036191000015435538** - CODICE BIC/SWIFT: **CRPPIT2PXXX**
- per l'eventuale quota spettante allo Stato bonifico a favore della BANCA D'ITALIA
IBAN: **IT85P0100004306TU0000017921** - CODICE BIC: **BITAITRRENT**

Per i versamenti dall'estero devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente, o in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU" Comune di Mirano e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo".

RAVVEDIMENTO OPEROSO

In caso di tardivo versamento si può regolarizzare il pagamento con il ravvedimento operoso che prevede il versamento dell'IMU dovuta unitamente ad una sanzione ridotta a seconda del ritardo e agli interessi legali.

In seguito alle modifiche introdotte all'art. 13 e 13 bis del D.Lgs. n. 472/1997, il contribuente ha la possibilità di regolarizzare l'IMU non pagata per tutte le annualità non prescritte, purché non gli sia stato notificato l'avviso di accertamento da parte del Comune.

Il D.Lgs. n. 87/2024 ha modificato il regime sanzionatorio a decorre dal 1° settembre 2024 ed in particolare la misura della sanzione applicata.

Il ravvedimento può essere calcolato direttamente nel sito del Comune utilizzando il programma di calcolo di cui sopra.

Le sanzioni ridotte sono le seguenti:

per violazioni commesse fino al 31/08/2024:

Sanzione			
Descrizione	Prevista (D.Lgs. 471/1997)	Applicata con Ravvedimento	Riduzione (D.Lgs. 471/1997)
entro i primi 14 giorni (per ogni giorno di ritardo)	1% (per ogni giorno di ritardo)	0,1% (per ogni giorno di ritardo)	1/10
dal 15° al 30° giorno	15%	1,5%	1/10
dal 31° al 90° giorno	15%	1,67%	1/9
dal 91° giorno ed entro un anno dalla scadenza	30%	3,75%	1/8
oltre l'anno ed entro due anni	30%	4,29%	1/7
oltre i due anni	30%	5%	1/6

per violazioni commesse dal 01/09/2024:

Sanzione			
Descrizione	Prevista (D.Lgs. 87/2024)	Applicata con Ravvedimento	Riduzione (D.Lgs. 87/2024)
entro i primi 14 giorni (per ogni giorno di ritardo)	0,83% (per ogni giorno di ritardo)	0,083% (per ogni giorno di ritardo)	1/10
dal 15° al 30° giorno	12,50%	1,25%	1/10
dal 31° al 90° giorno	12,50%	1,39%	1/9
dal 91° giorno ed entro un anno dalla scadenza	25%	3,125%	1/8
oltre l'anno	25%	3,57%	1/7

BASE IMPONIBILE

FABBRICATI: la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore su cui calcolare l'importo dovuto, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati:

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore IMU
A (esclusa A10)	Abitazioni	160
A10	Uffici	80
B	Collegi, scuole, ospedali	140
C1	Negozi e botteghe	55
C2-C6-C7	Magazzini, autorimesse, tettoie	160
C3-C4-C5	Laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (escluso D5)	Opifici, alberghi, teatri, ecc.	65
D5	Banche e assicurazioni	80

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.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica);
- non è possibile considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209/2022, è intervenuta sulla fattispecie dei **coniugi con residenze e dimore separate** in due distinte unità immobiliari possedute. In questi casi la qualifica di abitazione principale può essere riconosciuta ad entrambi gli immobili solo se i coniugi, oltre a risiedere anagraficamente, **dimorano abitualmente nell'immobile posseduto**, e ciò sia comprovabile (la verifica della dimora abituale da parte dei Comuni potrà essere effettuata ad esempio con i consumi effettuati).

La Corte Costituzionale ha infatti precisato che la sentenza soprarichiamata non determina, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette "seconde case" delle coppie unite in matrimonio o in unione civile possono usufruire sempre e comunque dell'esenzione. Laddove le coppie abbiano la stessa dimora abituale l'esenzione spetta una sola volta.

L'Imu è dovuta per le abitazioni principali e le relative pertinenze limitatamente a quelle classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**.

Dall'imposta dovuta per tali unità immobiliari si detraggono fino a concorrenza del suo ammontare, **€ 200,00** 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 proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Spetta inoltre la detrazione di € 200,00 agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi delle case popolari (IACP o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati aventi le stesse finalità degli IACP istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24.07/1977, n. 616).

Pertinenze abitazione principale: per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due immobili di categoria C6 si applicherà ad uno solo l'esenzione per l'abitazione principale, mentre all'ulteriore pertinenza si applicherà l'aliquota ordinaria del 10,6 per mille.

TERRENI AGRICOLI: la base imponibile dei terreni iscritti in catasto, ossia il valore su cui calcolare l'importo dovuto, si ottiene moltiplicando il reddito dominicale rivalutato del 25% per 135.

Sono soggetti al pagamento dell'IMU anche i terreni incolti e quelli coltivati in modo occasionale. L'art. 1, comma 741, lettera e) della Legge n. 160/2019 definisce terreno agricolo "il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato".

AREE FABBRICABILI: si deve considerare il valore venale in comune commercio alla data del 01/01/2025 come definito dall'art 1 comma 746 della Legge 160/2019: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (se la data di accatastamento precede la data di fine lavori, dalla data di accatastamento - vedi Sentenza Suprema Corte a Sezioni unite n. 18565/2009 e successive, ultima Ordinanza Corte di Cassazione n. 12221/2022) ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

Nel caso di interventi edilizi, lavori di manutenzione ordinaria straordinaria di cui all' articolo 3 comma 1, lettere a) e b) l'IMU si continuerà a calcolare in base alla rendita catastale del fabbricato.

I terreni agricoli sono considerati non fabbricabili (anche se risultano tali da PRG) se posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola o posseduti da società agricole di cui all'art. 1 comma 3 D. Lgs. 99/2004, compresi i pensionati che continuano a svolgere attività in agricoltura e che mantengono l'iscrizione nella previdenza agricola. Se i medesimi terreni coltivati dai soggetti suddetti sono posseduti in quota da altri soggetti (che non sono né coltivatori diretti, né IAP, né società agricole) quest'ultimi devono pagare l'IMU come area edificabile in quanto viene a mancare il requisito soggettivo.

Come previsto dal Regolamento IMU, solo al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare periodicamente con cadenza annuale, entro il termine di approvazione del Bilancio di Previsione, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale per zone omogenee.

La **TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI** è disponibile sul sito del Comune, alla pagina relativa all'Imu. L'ultima delibera approvata dalla Giunta Comunale è la n. 116 del 26/06/2013 (valori validi dal 2013 al 2025 in quanto non modificati).

IMMOBILI ESCLUSI / ESENTI DA IMU

1) le abitazioni principali e le relative pertinenze ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Nel caso in cui l'abitazione principale risulti parzialmente locata, quest'ultima non perde tale destinazione e beneficia pertanto dell'esenzione IMU prevista per tale fattispecie (chiarimento del Ministero delle Finanze con FAQ n. 12 del 20/01/2016);

2) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione a suo favore. Si precisa che l'assegnazione opera in presenza di figli minori o con disabilità grave.

In assenza di figli, l'Imu è dovuta dai coniugi con i criteri ordinari.

3) le abitazioni e pertinenze equiparate ad abitazioni principali:

- un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto 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 del personale del corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 comma 1 del D.Lgs. 19 maggio 2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. A tal fine l'immobile non deve essere concesso in locazione, non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica, non spetta l'esclusione se l'immobile appartiene alle categorie A1, A8, A9 e l'esclusione vale solo per la quota di possesso dei soggetti sopraindicati.

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, qualora adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22/04/2008 adibiti ad abitazione principale.

4) le abitazioni principali e relative pertinenze per assimilazione con Regolamento Comunale Imu (art. 3):

“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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione”.

Non è necessario che l'unità immobiliare per cui viene applicata l'esenzione sia l'abitazione di ultima residenza.

5) i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e da IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del D.Lgs 29/03/2004, n. 99 indipendentemente dalla loro ubicazione. Sono considerati coltivatori diretti e IAP anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale (interpretazione autentica in materia di Imu disposta dall'art. 78 bis del D.L. n. 104 del 14/08/2020).

N.B.: per le unità immobiliari di cui ai punti 3 e 4 deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi (dichiarazione Imu), entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa.

DICHIARAZIONE IMU

Per le variazioni intervenute nel corso dell'anno **2024** la dichiarazione deve essere presentata entro il **30/06/2025**. Per le variazioni intervenute o che interverranno nel corso dell'anno **2025** la dichiarazione deve essere presentata entro il **30/06/2026**.

La dichiarazione deve essere presentata nei casi previsti dalle istruzioni ministeriali.

Si richiama l'attenzione sull'obbligatorietà di presentazione della dichiarazione Imu **per ottenere le seguenti esenzioni / agevolazioni** (in mancanza non potrà essere riconosciuta l'agevolazione):

1. **ABITAZIONE 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 (art. 3 comma 2 Reg.to IMU);
2. **RIDUZIONE DEL 50% PREVISTA PER ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO ai parenti in linea retta entro il primo grado;**
3. **BENI MERCE** fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Non sussiste più l'obbligo di presentazione della dichiarazione per l'applicazione della riduzione del 25% prevista per gli **immobili locati con canone concordato** come indicato nelle istruzioni ministeriali.

Con decreto del MEF 24/04/2024 sono stati approvati i modelli di:

- Dichiarazione IMU/IMPI (imposta municipale propria/imposta immobiliare sulle piattaforme marine) e relative istruzioni;
- Dichiarazione IMU ENC (imposta municipale propria enti non commerciali) e relative istruzioni.

I modelli soprariportati sono reperibili sul sito del Comune, alla pagina della modulistica Imu.

La dichiarazione può essere presentata:

- a mezzo del servizio postale mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- invio telematico con posta certificata all'indirizzo pec protocollo.comune.mirano.ve@pecveneto.it; se l'invio telematico proviene da indirizzo non pec, per le persone fisiche, le dichiarazioni vanno accompagnate da carta di identità se non firmate digitalmente;
- presentazione al Multisportello del Comune di Mirano – Via Bastia Fuori 54/56 negli orari di apertura al pubblico del Servizio (portare già una copia che verrà timbrata per ricevuta).

APPROFONDIMENTI

1) IMMOBILI LOCATI CON CANONE CONCORDATO

L'art. 1 comma 760 della Legge 160/2019 prevede per le abitazioni e le relative pertinenze locate a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, che l'imposta venga ridotta del 25%.

Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 09/12/1998, n. 431, stipulati ai sensi dell'accordo territoriale vigente per il territorio del Comune di Mirano stipulato in data 05/09/2018, in vigore dal 01/10/2018 (reperibile al Multisportello e sul sito del Comune, alla pagina relativa all'Imu).

Le organizzazioni firmatarie degli Accordi Territoriali hanno modificato la tabella delle oscillazioni dei valori minimi e massimi dei canoni - come da tabella "A" - con efficacia dal 02/02/2021.

Si fa presente che il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 pubblicato nella G.U. n. 62 del 15/03/2017 ha previsto **per i contratti non assistiti dalle rispettive organizzazioni** della proprietà edilizia e dei conduttori **l'attestazione di conformità** (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 31/E del 20/04/2018 e Risposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 06/02/2018 a quesito).

Per informazioni è opportuno che i contribuenti contattino le associazioni di categoria che sono indicate nell'accordo vigente per il territorio del Comune.

In merito all'applicazione della cedolare secca con aliquota 10% o 21% per tali contratti, la competenza è in capo all'Agenzia delle Entrate che riscuote e accerta la cedolare secca sostitutiva dell'IRPEF.

Per il Comune, non ha nessuna rilevanza l'aliquota della cedolare secca, in quanto ai contribuenti che hanno stipulato contratti di locazione a canone concordato spetta in ogni caso l'abbattimento dell'IMU del 25%.

2) ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli e viceversa)

L'art. 1, comma 747, lettera c), della Legge 160/2019 prevede la riduzione della base imponibile del 50% ai fini IMU per le unità immobiliari e le relative pertinenze (escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o

A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il comodante (colui che concede in comodato) deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate: non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato; in caso di "contratto verbale di comodato" è sufficiente la compilazione del modello 69 ed il pagamento di € 200,00 da effettuarsi con il modello F23;
- l'abitazione concessa in comodato deve essere utilizzata dal comodatario (colui che riceve in comodato) come abitazione principale, quindi residenza e dimora abituale devono coesistere;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella del comodante adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;
- il comodante presenta apposita dichiarazione IMU per attestare i requisiti e beneficiare della riduzione, nei termini di scadenza previsti dalla normativa di riferimento
- la riduzione della base imponibile del 50% spetta anche **al coniuge del comodatario**, in caso di morte di quest'ultimo e in presenza di figli minori (confermando quanto già previsto con la vecchia IMU dal 2019 per effetto della norma introdotta dall'art. 1 comma 1092 della Legge finanziaria 145/2018).

Ai fini dell'abitazione concessa in comodato, vanno considerate anche le pertinenze, secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7), quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad uso abitativo siano al massimo 2, entrambi situati nel Comune di residenza del proprietario ed uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario.

La riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

E' consentito applicare l'agevolazione anche nel caso in cui il comodato venga fatto a favore di un comproprietario, come chiarito dal Ministero delle Finanze.

Pertanto, non si applica la riduzione:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale);
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B;
- se si risiede all'estero;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario;
- se il comodato è tra soggetti con grado di parentela diverso dal primo grado in linea retta (genitori/figli); non si applica ad esempio quando il comodato è tra nonni e nipoti, fratelli, ecc.

3) IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

L'art. 1, comma 747, lettera a), della Legge 160/2019 prevede la riduzione della base imponibile del 50% ai fini IMU per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice dei beni Culturali (D.Lgs. 42/2004).

Questa riduzione può essere cumulata con la riduzione prevista del 50% per immobili concessi in comodato gratuito o del 25% per immobili concessi in locazione a canone concordato.

Nel caso in cui il fabbricato di interesse storico o artistico sia anche inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzato, è ammessa l'applicazione del doppio beneficio; pertanto l'agevolazione comporta che la base imponibile sia ridotta al 25% come indicato nella sentenza della Corte di Cassazione n. 14279 del 08/07/2020. Non può prospettarsi il caso di immobile storico, inagibile e di fatto non utilizzato e concesso in comodato o locato con canone concordato: se inagibile non può essere abitato.

4) FABBRICATI INAGIBILI - INABITABILI

L'art. 1, comma 747, lettera b), della Legge 160/2019 prevede la riduzione della base imponibile del 50% ai fini IMU per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Con il Regolamento Imu, in vigore dal 01/01/2020 (art. 4), il Comune ha disciplinato le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, dettagliatamente indicate nel modello

di dichiarazione sostitutiva reperibile al Multisportello o sul sito del Comune, alla pagina relativa alla modulistica Imu.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità, debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione, in alternativa, di:

- a) richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, ai servizi tecnici comunali che ne accerta l'inagibilità;
- b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 all'Ufficio Tributi in cui il contribuente dichiara, per le unità immobiliari possedute, la presenza delle caratteristiche di fatiscenza indicate nel regolamento e **il possesso di una perizia di un tecnico abilitato** attestante lo stato di inagibilità dell'immobile e di cui l'Ufficio Comunale preposto potrà richiederne l'esibizione (se non allegata alla dichiarazione sostitutiva).

Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto sopra indicato.

5) BENI MERCE

L'art. 1, comma 751, della Legge 160/2019 definisce che sono "beni merce" i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Dall'anno 2022 tali fabbricati sono esenti IMU.

6) DIRITTO DI ABITAZIONE CONIUGE SUPERSTITE (art. 540 c.c.)

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare da entrambi i coniugi, **se di proprietà del coniuge defunto o in comproprietà dei due coniugi**, comprese le pertinenze. Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi e rende il coniuge superstite soggetto passivo dell'imposta per il 100% dell'immobile e delle pertinenze. In tal caso gli eventuali altri eredi non sono soggetti all'imposta. Nel caso l'abitazione principale fosse in comproprietà tra il defunto ed altri soggetti terzi diversi dal coniuge, non si realizza il diritto di abitazione (esempio: proprietà del defunto e di fratelli, genitori, figli del defunto, ecc.).

7) AREA PERTINENZIALE DI FABBRICATO

Dal 2020 viene data una nuova definizione di fabbricato prevedendo che si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza **esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente**. Non sarà più possibile per i contribuenti, come in passato, non applicare l'IMU come aree edificabili (qualificate tali negli strumenti urbanistici) per le aree accatastate autonomamente, anche se destinate a pertinenza del fabbricato. Ciò che avrà rilevanza, pertanto, sarà quanto risulta dagli atti catastali (visure). Se l'area non risulta accorpata al fabbricato, dovrà essere tassata distintamente.

Sono necessari pertanto due requisiti per il riconoscimento della pertinenzialità:

- il primo attiene al fatto che detta qualificazione derivi dalla disciplina urbanistica;
- il secondo consiste nell'accatastamento unitario di area e fabbricato.

In assenza di uno solo di tali elementi, l'area contigua al fabbricato sarà tassata distintamente da quest'ultimo e, ove rientrante in strumenti urbanistici, sarà considerata come edificabile.

A decorrere dal 01/01/2020, quindi, la dichiarazione Imu presentata dal contribuente relativa agli anni precedenti, con cui ha comunicato che l'area qualificata dagli strumenti urbanistici come edificabile era pertinenziale perché a servizio del suo fabbricato, **non avrà più valore** e il contribuente, sarà tenuto pertanto a pagare l'IMU come area edificabile.

8) SOGGETTI PASSIVI RESIDENTI ALL'ESTERO

A partire dal 2023 è prevista la riduzione del 50% dell'Imu 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.

9) IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

A partire dal 2023 è stata introdotta l'esenzione dal pagamento dell'Imu per gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati previsti dal codice penale agli articoli 614, comma 2 (violazione di domicilio), o 633 (invasione di terreni ed edifici), o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

10) ENTI NON COMMERCIALI

L'art. 1, comma 759, lettera g), della Legge 160/2019 prevede che per gli immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali l'esenzione è riconosciuta solo se destinati esclusivamente alle attività elencate all'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/92, svolte con modalità non commerciali, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività istituzionale di natura non commerciale (decreto n. 200 del 19 novembre 2012).

Il versamento è effettuato dagli enti non commerciali esclusivamente con mod. F24 EP in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e 16 dicembre; l'eventuale conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta deve essere versato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

I codici tributi da utilizzare per il versamento, istituiti con le risoluzioni n. 53/E del 5 giugno 2012 e n. 33/E del 21 maggio 2013, sono reperibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Gli enti non commerciali devono presentare, **annualmente**, la dichiarazione Imu esclusivamente in via telematica, entro le scadenze previste dalla normativa vigente. Con decreto del MEF 24/04/2024 sono stati approvati il modello di dichiarazione IMU-ENC e le relative istruzioni, disponibili sul sito del Comune, alla pagina della modulistica Imu.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge 30 dicembre 2019, n. 160 art. 1 commi da 739 a 783 (nuova IMU);
- Circolare 1/DF del 18/03/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (chiarimenti nuova Imu);
- Faq IFEL 06/03/2020;
- Risoluzione Agenzia Entrate 29/E del 29/05/2020 (istruzioni versamento e codice tributo per F24);
- Decreto del 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (canone concordato);
- Decreto del MEF del 14/03/2025 (aggiornamento dei coefficienti IMU/IMPI per i fabbricati D per l'anno 2025).

INFORMAZIONI

Per informazioni rivolgersi a:

- Multisportello – Telefono: 041/5798404 - 041/5798405 dalle 08.30 alle 10.30 dal lunedì al venerdì - e-mail: sportello.unico@comune.mirano.ve.it

- Ufficio Tributi – Telefono: 041/5798376 – 312 – 378 dalle 09.00 alle 13.00 dal lunedì al venerdì – e-mail: tributi@comune.mirano.ve.it

Mirano, 21 maggio 2025

Il Dirigente dell'Area 1

Dott. Maurizio Mozzato

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate)

PROSPETTO ALIQUOTE IMU ANNO 2025 - Approvato con D.C.C. n. 83 del 18/12/2024

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,59%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0,06%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,06%
Terreni agricoli		1%
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione destinata a struttura turistico-ricettiva	1,04%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione a disposizione - Abitazioni non locate e non concesse in comodato	1,04%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità	1,04%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione o comodato d'uso gratuito	1,04%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Categoria catastale: - B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro) - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili locati - Destinazione d'uso: Utilizzati per scopi istituzionali o di pubblica utilità, senza fine di lucro - Codice ATECO: 84.12.10 – Regolamentazione dell'attività degli organismi preposti alla sanità	0%

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal Comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "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".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.