



CITTA' DI MARIANO COMENSE

PROVINCIA DI COMO

Settore Risorse Economico - Finanziarie
Ufficio Tributi

Sito istituzionale:

www.comune.mariano-comense.co.it

Apertura al pubblico:

dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Tel. 031757213 – 233 – 240 - 238

Indirizzo E-mail:

tributi@comune.mariano-comense.co.it

Indirizzo PEC:

comune.marianocomense@pec.regione.lombardia.it

INFORMATIVA IMU 2025 – NUOVE ALIQUOTE

- Legge di Bilancio 2020 – l. n. 160 del 27 dicembre 2019
- Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria IMU, approvato dal C.C. con Deliberazione n. 35 dello 06/07/2020 modificato con Deliberazione di C.C. n. 109 del 19/12/2022
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 23.12.2024

Con la Legge di Bilancio 2020, legge 27 dicembre 2019, n. 160 è stata abolita l'Imposta Unica Comunale – IUC, la quale comprendeva le due componenti dell'Imposta Municipale Propria – IMU e del Tributo per i Servizi Indivisibili - TASI.

A partire quindi dal 1° gennaio 2020 è entrata in vigore la cd. NUOVA IMU, la quale assorbe la TASI che risulta pertanto abolita e che non dovrà essere più versata separatamente.

L'IMU viene, oggi, disciplinata dalle nuove disposizioni, di cui ai commi 739 – 783 della l. 160/2019, come successivamente modificati ad opera dei diversi decreti emessi nel periodo pandemico in materia di esenzioni d'imposta, e da ultimo, con la legge di Bilancio 2023, legge 29 dicembre 2022, n. 197, la quale ha introdotto l'esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente.

A seguito di tali innovazioni, si è reso necessario approvare un nuovo Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – IMU (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 6 luglio 2020), che recepisce e coordinasse le diverse nuove norme. Il Regolamento è stato quindi modificato con deliberazione di C.C. n. 109 del 19 dicembre 2022.

Il Consiglio Comunale per l'annualità 2025 ha approvato, con la Deliberazione n. 99 del 21.12.2023, le NUOVE ALIQUOTE, esenzioni e detrazioni, di competenza comunale, già pubblicate sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 24.01.2025, tramite il Prospetto obbligatorio di cui all'art. 1, comma 764 della legge 160/2019.

Sono state confermate le scadenze per il versamento sia in acconto che a saldo, previste per legge.

- **16 giugno 2025 – versamento unica soluzione**, in misura pari al 100% dell'imposta dovuta per l'anno in corso sulla base delle aliquote approvate dal Consiglio Comunale per l'anno 2025, in quanto già approvate e pubblicate sul sito MEF.

oppure

- **16 giugno 2025 - acconto 2025** in misura pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno in corso sulla base delle aliquote approvate dal Consiglio per l'anno 2025
- **16 dicembre 2025 - saldo 2025** a conguaglio, sulla base delle aliquote approvate dal Consiglio e in relazione ad eventuali variazioni nella situazione oggetto di imposta intervenute nel corso dell'anno.

DICHIARAZIONI

L'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini IMU, secondo le modalità e lo schema del **nuovo Modello di dichiarazione IMU/IMPi**, approvato con il decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze, Decreto ministeriale del 24 aprile 2024, in sostituzione del modello sinora vigente approvato con decreto 29 luglio 2022 e precedente del 2012, permane, al di là dei casi previsti espressamente dalla legge o dallo stesso decreto, ogni qualvolta “si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta, ossia in considerazione di variazioni rilevanti ai fini dell'imposta, che dipendono da atti non soggetti a pubblicità immobiliare e, comunque, in tutti i casi in cui non siano individuabili la soggettività passiva del

contribuente e/o il presupposto impositivo e/o ai fini costitutivi delle agevolazioni/riduzioni/esenzioni previste dalla legge o dal regolamento.

La presentazione della dichiarazione ha valore costitutivo dei benefici d'imposta previsti per possesso di beni merce, alloggi sociali e per immobili appartenenti alle Forze dell'ordine, in osservanza dell'ultimo periodo del comma 769 dell'art. 1 della legge 160/2019, secondo cui, ai fini dell'applicazione dei benefici suddetti, il soggetto passivo attesta (deve attestare) nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti richiesti. Pertanto in tali casi la dichiarazione ha valore costitutivo.

Più in generale, il Ministero, aderendo alle ultime sentenze della Corte di Cassazione, ha ribadito che il beneficio dell'esenzione o riduzione, è subordinato alla presentazione della dichiarazione, pur in assenza di un'espressa previsione "a pena di decadenza", in quanto l'onere della comunicazione è principio generale per ottenere un beneficio fiscale.

Lo stesso dicasi per le esenzioni legate all'emergenza da COVID-19.

La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso-detenzione dell'immobile o alla data in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

CALCOLO IMPOSTA E BASE IMPONIBILE

Il calcolo dell'imposta è effettuato applicando le differenti aliquote previste per le diverse tipologie di immobili, e come deliberate dal Comune, alla base imponibile corrispondente alla rendita catastale dell'immobile, incrementata del 5% e moltiplicata per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza, come riportato nella tabella pubblicata sul sito internet istituzionale.

In particolare:

Tipologia immobile	CALCOLO IMPOSTA = base imponibile/100*aliquota%
Immobili in categoria catastale da cat. A a cat. D	Base imponibile = rendita catastale + 5% x coefficiente
Terreni agricoli	ESENTI (dal 2016)
Fabbricati D posseduti da imprese, non iscritti in catasto e/o privi di rendita catastale, sino al momento della richiesta dell'attribuzione rendita	Base imponibile = Valore contabile (ammontare, al lordo dell'ammortamento, che risulta dalle scritture contabili)
Fabbricati in corso di costruzione/ristrutturazione	Base imponibile = Valore area edificabile corrispondente (**)
Aree edificabili	Base imponibile = Valore venale in comune

(**) (***) Si rimanda a quanto stabilito dagli artt. 8 e 9 del nuovo Regolamento IMU.

ESENZIONI

Presupposto dell'Imposta Municipale Propria – IMU è il possesso di immobili, come fabbricati, aree fabbricabili e terreni, secondo le definizioni degli articoli seguenti, fatte salve eventuali esclusioni disposte per legge.

Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9.

Pertanto le abitazioni principali e le relative pertinenze (1 sola pertinenza per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7) non sono soggette al pagamento dell'IMU, ad eccezione delle abitazioni, CD. "DI LUSSO" in cat. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

Sono assimilate all'abitazione principale:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture (G.U. n. 146/2008), adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare, indipendentemente dalla quota di possesso, 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, qualora lo stesso vi abbia stabilito la propria residenza anagrafica e dimora abituale; la soggettività IMU permane anche qualora l'immobile in questione non sia adibito ad abitazione principale del genitore affidatario e dei figli allo stesso affidati;
- 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;
- f) su decisione di questo Ente, una ed una sola unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza presso istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non sia locato o ceduto in uso gratuito, abitazione, o comodato registrato a terzi. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Con sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 12 settembre 2022, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di una parte delle disposizioni che disciplinano la fattispecie dell'abitazione principale IMU ai fini dell'esenzione dal tributo.

A seguito di tale pronuncia, con effetto retroattivo, 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,”** indipendentemente quindi dalla residenza degli altri componenti del nucleo familiare e dalla sede degli immobili nel possesso dei diversi componenti del nucleo; in via consequenziale, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad entrambi gli immobili.

Per **pertinenze ammesse** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura di una sola pertinenza per categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono inoltre esenti:

- a) i terreni agricoli;
- b) gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito al Comune di Mariano Comense, ad altro ente territoriale o ad ente non commerciale per l'esercizio dei propri scopi istituzionali o statutari;
- c) gli immobili posseduti dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.lgs. 504/1992 (enti pubblici e privati, diversi dalle società e con esclusione dei partiti politici indipendentemente dall'utilizzo degli immobili, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale), nonché gli enti non commerciali del Terzo Settore di cui all'art. 79, comma 5, D.lgs. 117/2017 – Codice del Terzo Settore, residenti nel territorio dello Stato, **DESTINATI ESCLUSIVAMENTE ALLO SVOLGIMENTO CON MODALITÀ NON COMMERCIALI** delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana;
- d) a decorrere dal 01/01/2018 e sino all'entrata in vigore delle disposizioni del Tit. X del Codice del Terzo Settore e quindi alla piena operatività del Registro Unico Nazionale, gli immobili posseduti ed utilizzati dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale, iscritte nei relativi registri di legge, **sempreché siano destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività descritte al punto precedente, con modalità non commerciale;**
- e) a decorrere da 01/01/2022 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cd. “Beni merce”, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- f) **a decorrere da 01/01/2023, come previsto dalla legge di Bilancio 2023, legge 197 del 29.12.2022, sono esenti gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 (invasione di terreni o edifici) c.p. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.**

Ulteriori esenzioni dell'acconto e/o dell'intera imposta, sulla base della tipologia di immobile e/o della categoria di appartenenza del soggetto passivo, potranno essere disposti direttamente con norma statale. Si invitano pertanto i contribuenti a seguire le Informativa che di volta in volta verranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, sezione “AVVISI” oppure alla sezione “TRIBUTI:

<https://www.comune.mariano-comense.co.it/>

DETRAZIONI E RIDUZIONI BASE IMPONIBILE

Sono previste le seguenti detrazioni d'imposta e riduzioni di base imponibile ai fini IMU:

- **Detrazione di € 200.00 per l'abitazione principale soggetta al versamento IMU e quindi in categoria A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze**, fino a concorrenza del suo ammontare e rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. L'aliquota applicabile è l'aliquota dello **0,60%**.

- **Detrazione di € 200,00 per gli alloggi che non hanno le caratteristiche degli alloggi sociali**, e fino a concorrenza del suo ammontare, regolarmente assegnati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica. L'aliquota applicabile è quella dello **0,96%**.
- **Riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni e per le unità immobiliari di un fabbricato per le quali sussistono inagibilità e inabitabilità. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione all'istanza con cui presenta la richiesta di perizia. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, corredata da perizia da parte di tecnico abilitato che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato. L'inagibilità o l'inabitabilità devono consistere in un degrado fisico sopravvenuto (immobili diroccati, pericolanti...) che comporti il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica e non ricorrono in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Si rimanda a quanto stabilito in proposito dall'art. 10 del Regolamento per la disciplina IMU. L'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria **dell'1,03%**.
- **Riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico**. L'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria **dell'1,03%**.
- **Riduzione della base imponibile al 50% per gli immobili ceduti con contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate** dal soggetto passivo a parenti di primo grado (genitore-figlio e viceversa). Le condizioni per usufruire di questa agevolazione sono molto restrittive e devono essere tutte soddisfatte. Per la compiuta disciplina di tale fattispecie si rimanda a quanto stabilito dall'art. 11 del Regolamento Comunale per la disciplina IMU. Il comodante che intenda usufruire della riduzione può presentare, in alternativa alla denuncia di variazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando la modulistica predisposta dal Comune, allegando copia della registrazione del contratto di comodato. L'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria **dell'1,03%**; Qualora l'immobile ceduto in comodato registrato sia di interesse storico o artistico, la detrazione del 50% per il comodato si applica alla base imponibile già prevista per l'immobile storico o di interesse artistico.
- **Riduzione pari al 25% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato**; tale riduzione si applica pur non sussistendo nel Comune di Mariano Comense accordi locali in tal senso, qualora le parti stipolino un contratto che preveda un canone concordato, aderendo di fatto agli accordi stabiliti in Comuni demograficamente omogenei di minore distanza territoriale o all'Accordo Territoriale per la Provincia di Como, Per tali immobili è venuto meno l'obbligo dichiarativo dal momento che ormai i comuni, a seguito delle informazioni trasmesse tramite flussi informatici dall'Agenzia delle Entrate e quindi presenti in Anagrafe Tributaria, sono a conoscenza dell'evenienza L2 – locazioni agevolate).
L'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria **dell'1,03%** sull'intera base imponibile.
- **Riduzione pari al 50%** per una sola unità immobiliare a 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. I beneficiari di tale nuova agevolazione sull'IMU sono le persone che hanno lavorato in Stati con i quali l'Italia ha stipulato una Convenzione bilaterale in materia di protezione sociale. Esemplificando, la riduzione si applicherà **ai titolari di una pensione internazionale, che hanno lavorato in Stati esteri extracomunitari convenzionati con l'Italia e che risiedono all'estero**.

VERSAMENTI

I versamenti possono essere effettuati mediante l'uso del modello F24, utilizzando i codici di versamento di seguito riportati. **Per gli immobili classificati nella categoria catastale D, l'IMU calcolata ad aliquota standard dello 0,76% viene versata direttamente allo Stato (utilizzando l'apposito codice 3925); la maggiore imposta calcolata sulla differenza tra l'aliquota standard e quella deliberata dal Comune (1,03% OPPURE 0,96%) nei casi contemplati, viene versata al Comune (codice 3930).**

Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a 49 centesimi.

Il versamento non è dovuto se l'imposta calcolata per l'intero anno non è superiore a € 10,00.

L'addebito diretto su conto corrente non comporta alcuna riduzione dell'Imposta.

Il CODICE COMUNE di Mariano Comense (prima colonna del modello F24) è E951

NUOVE ALIQUOTE IMU

FATTISPECIE IMPOSITIVA	ALIQUOTA
1. Aliquota ordinaria per tutti i fabbricati non rientranti nelle fattispecie sotto elencate	1,03%
2. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale del soggetto passivo – persona fisica – solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9 CON DETRAZIONE	0,60%
3. Fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 9, comma 3-bis del D.L. 557/1993 conv. con modificazioni dalla l. 133/1994	0,1%
4. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, regolarmente assegnate dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, che non abbiano le caratteristiche degli alloggi sociali CON DETRAZIONE	0,96%
5. Unità immobiliare e pertinenze ammesse cedute in uso gratuito, PER IL QUALE NON RICORRONO I REQUISITI DEL COMODATO REGISTRATO, a parenti SINO AL SECONDO GRADO IN LINEA RETTA (nonni, genitori, figli) o in linea collaterale (fratelli, sorelle) a condizione che il parente vi abbia stabilito la propria residenza e dimora abituale e non si tratti di immobili in cat. A1, A8 e A9.	0,96%
6. Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali B, C (con esclusione della categoria C/6), E, A/10, utilizzate direttamente ed esclusivamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività economica, lavorativa, istituzionale, <u>neanche parzialmente nel possesso, a qualsiasi titolo, di altri soggetti</u> che vi svolgano anch'essi un qualsiasi attività professionale o commerciale.	0,96%
7. Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali D, utilizzate direttamente ed esclusivamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività economica, lavorativa, istituzionale, <u>neanche parzialmente nel possesso, a qualsiasi titolo, di altri soggetti</u> che vi svolgano anch'essi un qualsiasi attività professionale o commerciale.	0,96%
8. Unità immobiliari possedute e non utilizzate direttamente, o utilizzate per lo svolgimento di attività con modalità commerciali, a ciò non valendo la definizione di società non a scopo di lucro, dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e dalle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (ex IPAB)	0,96%
9. Aree edificabili	1,06%

CODICI VERSAMENTO

<i>Per il versamento tramite modello F24 delle somme dovute a titolo di IMU 2025 vanno utilizzati i seguenti codici tributo:</i>
3912 – ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (cat. A/1, A/8, A/9)
3913 – FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE (cat. D/10 o immobili strumentali con annotazione di ruralità strumentale)
3916 – AREE FABBRICABILI
3918 – ALTRI FABBRICATI
3925 – IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE D – QUOTA STATALE
3930 – IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE D – INCREMENTO COMUNE

COEFFICIENTI PER CALCOLO BASE IMPONIBILE

Categoria catastale di appartenenza dell'immobile	Base imponibile = rendita catastale + 5% x coefficiente
A con esclusione di A/10	160
C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
C/1	55
A/10	80
D con esclusione di D/5	65
D/5	80
Terreni agricoli	ESENTI (*)