Città di Somma Lombardo

INFORMATIVA IMU 2025

Si informa che per il pagamento dell'Imu 2025 da effettuarsi in due rate con scadenza **16.06.2025** e **16.12.2025** le aliquote e detrazioni da utilizzare sono quelle approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 20.12.2024.

E' esente dal pagamento l'imposta relativa all'abitazione principale e relative pertinenze- codice 3912 - per gli immobili classati in A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7. Per pertinenze si intendono quelle classificate in C6, C2, C7 nella misura massima di 1 UNITA' pertinenziale per ciascuna categoria catastale.

ALIQUOTE ANNO 2025

Abitazione principale (A1, A8, A9) e relative pertinenze	**0,55%**
DETRAZIONE (abitazione principale e pertinenze)	- 200,00 € (rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e rapportata al numero dei proprietari occupanti l'immobile indipendentemente dalla percentuale di proprietà).
Terreni agricoli, Terreni incolti (compresi i boschi)	**0,87%**
Altri tipi di immobili seconde abitazioni, immobili locati, negozi, uffici Aree edificabili	**1,02%**
Immobili concessi in **uso gratuito a parenti entro 1° grado** (genitori/figli) (art. 10, comma 2 Regolamento Imu) (Esclusi A/1, A/8, A/9)	**0,5 %**
Immobili **locati a canone "convenzionato"** (art. 2, comma 4 Legge 431/98) (Esclusi A/1, A/8, A/9)	**0,5 %**
Immobili categoria **D**	**1,06 %**
Fabbricati rurali ad uso strumentale	**0,1 %**
Immobili merce	**Esente da normativa**

ESENZIONI ANNO 2025

E' **esente** dal pagamento:

- l'imposta relativa **all'abitazione principale e relative pertinenze** per gli immobili classati in A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7. Per pertinenze si intendono quelle classificate in C6, C2, C7 nella misura massima di 1 UNITA' pertinenziale per ciascuna categoria catastale**.**
- l'imposta relativa alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- l'imposta relativa alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- l'imposta relativa all'unità immobiliare classata in A/2, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 e relative pertinenze, posseduta da anziani e 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;
- l'imposta relativa all'immobile che sia occupato abusivamente, a patto che sia stata presentata la denuncia per occupazione abusiva all'autorità giudiziaria (obbligo di presentazione della dichiarazione);
- l'imposta relativa ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- l'imposta relativa alla casa **familiare** assegnata al **genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- l'imposta relativa 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 militare e da quello dipendente dalle 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. 139/2000, del personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- I fabbricati costruiti dalle imprese e destinati alla vendita (beni merce) fintanto che permanga tale destinazione;
-l'imposta relativa ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP.

RIDUZIONE 50% PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

Per l'anno 2025 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, **l''imposta municipale propria è applicata nella misura del 50%.**

Quali soggetti interessa

Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili stessi;
Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario;
Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
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**.

Quali immobili riguarda

Fabbricati, a qualsiasi uso destinati, aree fabbricabili, terreni agricoli adibiti all'esercizio dell'attività agricola, terreni incolti e boschi.

Cosa si intende per abitazione principale e pertinenze

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. Per pertinenze 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.

Qual è la base imponibile

Fabbricati:
la rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:
- 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.
- 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.
- 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5.
- 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5).
- 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1.

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione di lavori, o se antecedente, dalla data di utilizzo.

Area edificabile:
la base imponibile è data dal valore venale dell'area in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali o attuativi). Con delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 10.07.2020 sono stati determinati i valori minimi ai fini dell'attività di accertamento (validi anche per il 2025).

Terreni incolti:
sono assoggettati al pagamento i terreni iscritti in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato, nonché i terreni incolti
Base imponibile: Reddito domenicale rivalutato del 25 per cento da moltiplicare per 135.
Sono considerati terreni incolti sia i terreni agricoli non coltivati che i boschi.

Termini di versamento

Entro il **16.06.2025** va versato il 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote definitive del 2024.
Entro il **16.12.2025** va versata a **saldo** l'imposta calcolata per l'intero anno detraendo l'importo corrisposto in acconto.

Periodicità

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 <u>per più della metà</u> 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

Dichiarazione

La dichiarazione relativamente all'anno d'imposta 2025 va presentata entro il 30 giugno 2026, per tutti i casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendono da atti per i quali non sono applicate le procedure telematiche del Mui.

La dichiarazione <u>non</u> dovrà essere presentata nel caso di acquisti, vendite immobili registrati in atti notarili, immobili divenuti abitazione principale (dato ricavato da anagrafe comunale), variazione di rendite per ampliamenti ristrutturazioni, se presentato docfa in catasto.

La dichiarazione dovrà essere presentata nel caso in cui gli immobili <u>godano di riduzioni o agevolazioni</u> d'imposta, o i dati non siano rilevabili dal Mui:

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (nella dichiarazione deve essere indicato di essere in possesso di una perizia di un tecnico abilitato che attesti tale inagibilità);
- fabbricati di interesse artistico e storico ai sensi art. 10 D. Lgs 42/04;
- immobili dati in locazione alle condizioni definite da Accordo Locale (contratti affitto "convenzionati" art. 2, comma 4, Legge 431/98) NB. alla dichiarazione deve essere allegata copia contratto sottoscritto;
- immobili per i quali sono state riconosciute le esenzioni per l'anno 2024 (beni merce, alloggi regolarmente assegnati IACP, immobili appartenenti cooperative edilizie, immobile posseduto da forze armate…);
- immobili concessi in uso gratuito a parenti entro il primo grado (art. 10 comma 2 regolamento IMU);
- acquisti, vendite di aree edificabili;
- terreni agricoli diventati aree edificabili;
- area divenuta edificabile per demolizione fabbricato;
- immobili oggetto di locazione finanziaria;
- immobili che godono di diritto d'abitazione, d'uso;
- genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.
- Immobili oggetto di esenzione per occupazione abusiva (tale comunicazione dovrà avvenire in modalità telematica secondo quanto stabilito dal MEF).

ASPETTI PARTICOLARI

DEFINIZIONE 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.

Per pertinenza si intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C2, C6, 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 (ciò significa che il numero massimo di pertinenze può essere tre se di categorie diverse).

L'imposta è dovuta per gli immobili classati in A1, A8, A9.

<u>NB Se si posseggono due C6, solo uno può essere considerato pertinenza, pertanto per il secondo box deve essere effettuato il relativo pagamento.</u>

CONCESSIONE IN USO GRATUITO DELL'ABITAZIONE A GENITORI O FIGLI PAGAMENTO IMU CON ALIQUOTA 5 PER MILLE

L'art. 10, comma 2 del Regolamento Imu ha introdotto l'agevolazione per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale (Esclusi A/1, A/8, A/9), ad esclusione delle relative pertinenze, concesse in uso gratuito a parenti in linea retta **entro il 1° grado** (genitori/figli) con residenza anagrafica in tale abitazione. L'aliquota applicata è del 5 per mille. L'aliquota si applica solo all'abitazione e **non alle relative pertinenze.**
Per usufruire di tale agevolazione è necessario presentare la dichiarazione di variazione Imu.
La finanziaria del 2016 ha previsto inoltre **la riduzione del 50% della base imponibile** per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 E A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che le utilizzano come abitazione principale a condizione che:

- **il contratto sia registrato**
- il comodante possieda **una sola abitazione** in Italia
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, **oltre all'abitazione concessa in comodato, possieda nello stesso comune un'altra abitazione adibita a propria abitazione principale**, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Al fine di una corretta applicazione della riduzione del 50% della base imponibile si prega di contattare l'ufficio tributi per verificare se per l'immobile concesso in comodato vengono rispettati tutti i requisiti richiesti dalla normativa

TERRENI

Per terreni agricoli si intendono esclusivamente i terreni adibiti all'esercizio dell'attività agricola. Anche Per il 2025 è prevista l'esenzione per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP.
Sono soggetti al pagamento Imu 2025 i **terreni incolti, compresi i boschi**, di proprietà sia di privati, che di imprenditori agricoli, che di società. Il valore è determinato dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135.

IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO (ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/04)

E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile.

IMMOBILI INAGIBILI OD INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI

E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile.
L'inagibilità o l'inabitabilità è **accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario**, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare **una dichiarazione sostitutiva**, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, ***che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato,*** L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria come meglio precisato nel regolamento Imu.
Per avere tale agevolazione è necessario presentare la dichiarazione Imu.

QUOTA STATALE SOLO PER LA CATEGORIA D

E' destinata interamente allo Stato la quota corrispondente allo 0,76% per tutti gli immobili classati in categoria D.
Pertanto, viste le aliquote relativamente all'anno 2025 nel caso di immobili di categoria D il versamento deve essere effettuato nel modo seguente:

categoria catastale	Quota stato (codice 3925)	Quota comune (codice 3930)
Categoria D	0,76%	0,30%

Nel sito www.comune.sommalombardo.va.it, nella sezione Sportello Telematico Polifunzionale, Tributi, Versare l'imposta municipale propria IMU troverete la seguente informativa, il servizio telematico LINKMATE LA TUA IUC DA CASA (IMU) che vi permetterà di stampare il modello F24 collegandosi agli archivi in possesso del comune ed il CALCOLO IMU/TASI ON LINE che vi permetterà, inserendo rendita catastale, percentuale di possesso, mesi di possesso di calcolare l'importo IMU 2025 nonché stampare direttamente il modello F24 anche per immobili posseduti in comuni diversi dal comune di Somma Lombardo.

Si ricorda che è possibile richiedere i conteggi IMU 2025 preferibilmente per e-mail o contattando il numero 0331/989028 o 0331/989056 o 0331/989041.

Per informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi.
Tel 0331/989028 989056 989041.
e-mail: tributi@comune.sommalombardo.va.it

Orari sportello		
Lunedì	10.00-13.00	16.30-18.00
Martedì, giovedì, venerdì	10.00-13.00	
Mercoledì	chiuso	16.30-18.00
Sabato	9.30-12.00	