

IMU, ISTRUZIONI PER L'USO

ANNO 2025

fonte CONFEDILIZIA

Immobili sottoposti a tassazione	• Fabbricati, esclusa l'abitazione principale e relative pertinenze (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze) • Aree fabbricabili • Terreni agricoli (salve specifiche esenzioni)
Soggetti passivi	• Proprietario dell'immobile • Titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile • Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice • Concessionario nel caso di concessione di aree demaniali • Locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria
Base imponibile	Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per: • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe La base imponibile è ridotta del 50% in alcuni casi, tra cui: • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati • unità immobiliari concesse in comodato a parenti di 1° grado (ricorrendo determinati requisiti)
Aliquote	Aliquota di base dell'8,6 per mille, che i Comuni possono • aumentare fino al 10,6 per mille • diminuire sino all'azzeramento Abitazione principale (categorie A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze Aliquota di base del 5 per mille, che i Comuni possono • aumentare fino al 6 per mille • diminuire fino all'azzeramento Detrazione di 200 euro, 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. Immobili locati Riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98: a) contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; b) contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; c) contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

CONTINUA

Quando si paga	Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. Fanno eccezione gli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g, l. n. 160/2019 che effettuano il versamento in tre rate. La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul sito delle Finanze (www.finanze.gov.it) entro il 28 ottobre*.
Come si paga	Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.
Maggiorazione nuova IMU	Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello 0,8 per mille (arrivando così all' 11,4 per mille) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

*Dal 2025, primo anno di applicazione del prospetto di cui ai commi 756 e 757 dell'art. 1, l. n. 160/2019, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 di cui alla tabella sottostante:

FATTISPECIE	ALiquota di BASE	PARTICOLARITÀ
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	5 per mille	Si applica una detrazione di 200 euro
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1 per mille	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	1 per mille Esenti dal 2022	
Terreni agricoli	7,6 per mille	Se non esenti ex art. 1, comma 758, l. n. 160/2019
Immobili ad uso produttivo del gruppo catastale D	8,6 per mille	Il 7,6 per mille è riservato allo Stato
Altri immobili diversi da quelli di cui alle righe precedenti	8,6 per mille	

N.B: In sostituzione dell'IMU, si applica (seguendo le regole proprie di ciascuna imposta):

- nei Comuni della provincia autonoma di Trento, l'imposta immobiliare semplice (IMIS);
- nei Comuni della provincia autonoma di Bolzano, l'imposta municipale immobiliare (IMI);
- nei Comuni della Regione Friuli – Venezia Giulia, l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA).



Per assistenza e consulenza, contatta l'Associazione territoriale di Confedilizia della Tua città (info e riferimenti su www.confedilizia.it)