

Comune di PREVALLE

(Provincia di Brescia)

Guida per i contribuenti all'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) anno 2025

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è dovuta per il possesso di fabbricati ad esclusione delle abitazioni principali. La norma di riferimento è la Legge n. 160/2019 di seguito si espone le nozioni fondamentali dell'imposta.

Per l'abitazione principale e relative pertinenze l'IMU non è dovuta, **ad eccezione degli immobili di categoria A/01, A/08 e A/09 e relative pertinenze per le quali resta valida la detrazione di euro 200,00.**

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale **il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**; per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate.

E' assimilata all'abitazione principale quella posseduta dal soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulta assegnatario della casa coniugale.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale 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 o concessa in comodato.

Il Regolamento comunale IMU è stato approvato con delibera n. 11 del 21 maggio 2020 e può essere scaricato dal sito internet comunale: www.comune.prevalle.bs.it.

Sempre sul sito comunale (www.comune.prevalle.bs.it) sarà disponibile il "calcolatore on line" dell'IMU, con la possibilità di verificare i propri dati catastali tramite accesso al portale dell'Agenzia del Territorio.

Le aliquote IMU per l'anno 2025 sono rimaste invariate rispetto all'anno 2024.

Di seguito riepiloghiamo brevemente i principali elementi che caratterizzano la disciplina:

Presupposto impositivo: proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli; con le seguenti precisazioni:

- il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purchè dai medesimi condotti. **Per accedere a tale agevolazione, il soggetto passivo deve dimostrare che dedica all'attività agricola almeno il 50 % del proprio tempo di lavoro e che ricava dall'attività medesima almeno il 50% del reddito complessivo da lavoro, presentando una dichiarazione ed allegando copia della propria denuncia dei redditi e di eventuali contratti di lavoro subordinati in corso;**
- nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario;
- per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
- Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta, solo se il coniuge superstite non vi è residente, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare che era di proprietà del defunto oppure in comproprietà con il defunto.

Base imponibile:

- fabbricati iscritti in catasto: la rendita catastale rivalutata del 5 %, deve essere moltiplicata per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida;
- fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei “valori contabili”;
- aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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;
- utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- terreni agricoli: il reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25 %, deve essere moltiplicato per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida.

Aliquote e detrazioni: alla base imponibile, ottenuta secondo le indicazioni di cui al punto precedente, devono essere applicate le aliquote e le detrazioni riportate nella tabella allegata alla presente guida.

Quota statale: è riservata allo Stato la quota di imposta pari all'importo calcolato applicando l'aliquota del 7,6 per mille a tutti gli immobili di categoria D.

Esenzioni: sono esenti dal pagamento dell'imposta i seguenti immobili:

- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del Dpr n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto);
- le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari **ed ivi residenti**, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari **a soggetti residenti nell'unità assegnata**;
- l'unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale appartenente alle Forze Armate e delle forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- terreni agricoli **ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 e dell'elenco allegato alla circolare 9 del 14/06/1993 (terreni ubicati sopra il Naviglio)**, sono inoltre completamente esentati i terreni di proprietà e condotti da Coltivatori Diretti e IAP con iscrizione previdenza agricola.

Agevolazioni:

- è ridotta la base imponibile al 50 % per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati, **limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. La condizione di inagibilità deve essere certificata dagli enti preposti**;
- è ridotta la base imponibile al 50 % 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 (considerando anche le pertinenze massimo 3, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7), a condizione che il **contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile ad uso abitativo in Italia e 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 possieda due immobili ad uso abitativo. In questo caso è necessario che il secondo immobile sia adibito come sua abitazione principale e sia ubicato nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato d'uso gratuito, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area fabbricabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano al massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario e uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario;

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

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di variazione IMU allegando fotocopia del comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate (un atto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo);

➤ riduzione del 25 % dell'imposta dovuta per gli **Immobili locati a canone concordato** (di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2 comma 3). Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il soggetto passivo attesta il possesso del suddetto requisito nel modello di dichiarazione di variazione IMU allegando fotocopia del contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, si precisa che sull'Atto di locazione deve risultare chiaramente il richiamo all'art 2, comma 3, della Legge n. 431/1998.

Casi di non applicabilità dell'agevolazione del 50% per immobili in comodato:

- **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 concesso in comodato è situato nel Comune B (diverso dal Comune A);**
- **se si risiede all'estero;**
- **se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale dal comodatario;**
- **se il comodato è tra nonni e nipoti.**

Versamenti: questo ambito della disciplina è soggetto a reiterati interventi modificativi da parte del legislatore. Attualmente l'imposta deve essere versata **esclusivamente** tramite utilizzo **del modello F24**.

Scadenze 2025 → 16 giugno (acconto)
→ 16 dicembre (saldo)

Resta facoltà del contribuente provvedere al versamento del tributo complessivamente dovuto in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno 2025.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi. L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di € 12.00 annui.

Il Servizio Tributi può concedere una ulteriore rateizzazione in caso di comprovata difficoltà economica del contribuente solo per la quota di spettanza comunale.

TABELLA COEFFICIENTI IMU

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	65
Categoria catastale: D/5	80
Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	75
Altri terreni agricoli	135

TABELLA ALIQUOTE IMU – 2025

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Aliquota</i>
Abitazioni principali e relative pertinenze	6 per mille
Altri fabbricati	11,1 per mille
Aree fabbricabili	11,1 per mille
Terreni agricoli	10,6 per mille
Fabbricati Rurali ad uso strumentale	1 per mille

TABELLA DETRAZIONI IMU – 2025

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Detrazione</i>
Abitazioni principali e relative pertinenze	➤ € 200,00

TABELLA DEI CODICI IMU 2025 DA UTILIZZARE PER I VERSAMENTI CON F24

CODICE COMUNE : H055

- Codice **3912**: codice riservato all'abitazione principale e relative Pertinenze
- Codice **3913**: codice riservato ai fabbricati rurali ad uso strumentale
- Codice **3914**: terreni
- Codice **3916**: aree fabbricabili
- Codice **3918**: altri fabbricati
- Codice **3925**: altri fabbricati solamente quelli di categoria D
(destinatario lo Stato)
- Codice **3930**: altri fabbricati solamente quelli di categoria D
(destinatario il Comune)
- Codice **3923**: interessi da accertamento (destinatario il Comune)
- Codice **3924**: sanzioni da accertamento (destinatario il Comune)

Maggio 2025