



COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

Provincia di Piacenza

INFORMATIVA IMU 2025

A partire dal 1° gennaio 2020 l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalla Legge di Bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019).

VERSAMENTI

La **rata di acconto** va pagata entro il 16 giugno 2025 e deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2025.

La **seconda rata**, da versare entro il 16 dicembre 2025, è a saldo dell'imposta dovuta per l'anno intero.

Il versamento può essere effettuato in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2025.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

ALIQUOTE

Le aliquote IMU relative all'anno 2025 sono state confermate nella stessa misura vigente per l'anno 2024 con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19.12.2024, esecutiva ai sensi di legge, decorrono dal 1° gennaio 2025, e sono consultabili sul sito Dipartimento delle Finanze;

https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/nuova_imu/sceltaregione.htm

NOVITA' 2025

Dal 2025 tutti i Comuni hanno dovuto adeguare le proprie aliquote IMU alle c.d. "aliquote tipizzate", ovvero alle fattispecie individuate dal MEF con il DM7/07/2023 integrato dal DM 6/09/2024. Con tali disposizioni il MEF ha mantenuto la facoltà in capo ai Comuni di diversificare le aliquote IMU, limitandole però a fattispecie individuate dal Ministero (e non più dal Comune). Le aliquote IMU 2025, inoltre, devono essere approvate e pubblicate con apposito Prospetto messo a disposizione dei Comuni sul Portale del Federalismo Fiscale. Di seguito le aliquote IMU 2025 del Comune di Gragnano Trebbiese:

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%
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)	0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,06%
Terreni agricoli	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06%

ESENZIONE IMU A FAVORE DEGLI ENTI NON COMMERCIALI

La Legge 160/2019 - art. 1 c. 759 lett. g) - prevede l'esenzione IMU per gli immobili posseduti e utilizzati da Enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o di culto di cui all'art. 7 c. 1 lett. i) del D.Lgs 504/1992. I requisiti per lo svolgimento delle attività con modalità non commerciali sono definiti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 200 del 19 novembre 2012.

La Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023), all'art. 1 c. 71 dispone che l'esenzione si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad un altro Ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lsg. n. 504/1992, con modalità non commerciali.

La norma prevede, inoltre, che gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504/1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

Gli Enti non commerciali devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione deve essere presentata ogni anno per tutti gli immobili posseduti, esclusivamente in modalità telematica.

Il versamento dell'IMU degli Enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima, a conguaglio dell'imposta dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

ABITAZIONE PRINCIPALE CONIUGI CON RESIDENZE DIVERSE

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022 per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1 comma 741, lettera b) della Legge n. 160/2019, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare.

L'esenzione IMU per l'immobile, in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale, spetta pertanto a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

L'effettiva dimora abituale è oggetto di controllo da parte del Comune al fine di contrastare fenomeni elusivi IMU.

ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE E QUINDI NON UTILIZZABILI NÉ DISPONIBILI

Dall'anno 2023 è stata introdotta l'esenzione IMU per 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, secondo comma [reato di violazione di domicilio], o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Per fruire dell'esenzione il contribuente è tenuto a presentare dichiarazione IMU esclusivamente in via telematica, ovvero tramite i servizi Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle Entrate.

Il contribuente è tenuto a compilare i seguenti campi del Quadro A:

- campo 15: indicando numero "1" per l'esenzione per immobili non utilizzabili né disponibili;

- campo 22: indicando la fattispecie che dà diritto all'esenzione, ovvero:

1. numero "1" per violazione di domicilio (art. 614 c.p.) o per invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.);

2. numero "2" per occupazione abusiva per la quale sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale;

- campo 23: indicando l'autorità presso la quale è stata presentata la denuncia o che ha iniziato l'azione giudiziale penale;

- campo 24: riportando la data della denuncia o del provvedimento.

PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

Dall'anno 2023 l'IMU dovuta per una sola unità immobiliare abitativa, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da contribuenti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, è ridotta al 50%.

Per l'applicazione dell'agevolazione occorre che ci sia coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall'Italia, e lo Stato che eroga la pensione; inoltre, la pensione deve essere maturata mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati nei seguenti Paesi:

- Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera e Regno Unito.

- Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale.
 - Gli Stati esteri extracomunitari convenzionati con l'Italia sono i seguenti: Argentina, Australia, Brasile, Canada e Québec, Israele, Isole del Canale e Isola di Man, Messico, Paesi dell'ex-Jugoslavia*, Principato di Monaco, Repubblica di Capo Verde, Repubblica di Corea (solo distacco), Repubblica di San Marino, Santa Sede, Tunisia, Turchia, USA (Stati Uniti d'America), Uruguay, Venezuela.
- *I Paesi dell'ex-Jugoslavia sono: Repubblica di Bosnia ed Erzegovina, Repubblica del Kosovo, Repubblica di Macedonia, Repubblica di Montenegro, Repubblica di Serbia e Voivodina (Regione autonoma)
- Gli elenchi sono consultabili sul Portale Inps.
- Per beneficiare della riduzione nel 2025, è necessario presentare dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il 30/06/2026.

BENI MERCE

A decorrere dall'1/01/2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione. Per fruire dell'esenzione è obbligatorio, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il 30/06/2026.

ABITAZIONE PRINCIPALE E ASSIMILAZIONI

Le abitazioni principali, se registrate nelle categorie catastali cosiddette "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), sono soggette ad IMU.

Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale. La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Risultano esclusi dalla tassazione i fabbricati che ricadono nelle seguenti fattispecie in quanto rientranti nella definizione di abitazione principale o equiparata alla stessa:

- Abitazione principale iscritta nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 e relative pertinenze. L'esenzione IMU si applica all'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente, a prescindere dal luogo di residenza del coniuge. L'esenzione si applica anche alle pertinenze 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.
- Alloggio e relative pertinenze posseduto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulta locata. In caso di più unità immobiliari la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
- Casa familiare e relative pertinenze assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.
- Forze armate, di polizia, VVFF e Personale carriera Prefettizia. E' esente un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare corredata delle relative pertinenze, 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 delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

- Cooperative a proprietà indivisa. Si tratta delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari. Sono inoltre ricompresi in tale fattispecie le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.
- Alloggi sociali. Rientrano in tale fattispecie i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008 e relative pertinenze, adibiti ad abitazione principale.

Nei casi di esclusione dall'IMU per immobili assimilati all'abitazione principale, il contribuente è tenuto ad attestare il possesso dei requisiti di legge con dichiarazione IMU (art. 1, comma 769, L.160/2019).

LEASING

In caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratto di leasing), il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutela la durata del contratto anche nell'ipotesi di mancata riconsegna del bene.

Gli immobili oggetto di locazione finanziaria devono essere dichiarati sia dal locatore (che non deve pagare IMU), che dal locatario (che è il soggetto passivo d'imposta IMU per tutta la durata del contratto).

RIDUZIONE BASE IMPONIBILE 50%

Sono confermate le riduzioni del 50% della base imponibile per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;
- i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
- le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado;

Rispetto alle ultime due fattispecie, la norma prevede però una casistica molto rigida per la concessione di delle agevolazioni. E' quindi sempre consigliabile informarsi attentamente prima di procedere all'applicazione dell'abbattimento del 50%.

TERRENI AGRICOLI

Sono confermate le esenzioni relative ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP).

Per fruire dell'esenzione è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il 30 giugno dell'anno successivo all'anno di imposta per il quale si chiede l'agevolazione.

AREA PERTINENZA DI FABBRICATO

Un'area fabbricabile accatastata in una particella separata rispetto al fabbricato è soggetta all'imposta anche se costituisce pertinenza dello stesso ai fini civilistici.

CANONE CONCORDATO

Le abitazioni e pertinenze IMU locate a canone concordato è prevista la riduzione dell'imposta al 75% applicabile per la durata del contratto;

In caso di risoluzione anticipata dello stesso, ad esempio a seguito di provvedimento di convalida di sfratto per morosità, tale riduzione decade.

DICHIARAZIONE IMU MINISTERIALE

La dichiarazione IMU deve essere sempre presentata quando il contribuente usufruisce di agevolazioni o esenzioni, come nei seguenti casi (elenco esemplificativo e non esaustivo):

- per comunicare il diritto all'esenzione prevista per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per comunicare la cessazione della soggettività passiva IMU del genitore non assegnatario della casa familiare che, a seguito di provvedimento del giudice, è stata assegnata al genitore affidatario dei figli;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1, del D.Lgs. n.139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per l'acquisto, la vendita e la variazione di valore delle aree fabbricabili;
- per le aree divenute edificabili a seguito della demolizione del fabbricato;
- per i terreni agricoli divenuti area fabbricabile;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;

- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile), se non indicato nella visura catastale;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'esenzione per l'abitazione non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente;
- per comunicare il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'abitazione, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.
- per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, esclusi dall'IMU in quanto equiparati all'abitazione principale del possessore. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per comunicare l'inizio e la cessazione dell'esenzione IMU degli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. In questo caso la dichiarazione deve essere presentata in modalità telematica.

La dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

ALIQUOTE AGEVOLATE LOCAZIONI CANONE CONCORDATO

Per godere dell'aliquota agevolata IMU prevista per le locazioni a canone concordato, deve essere presentata copia del contratto di locazione regolarmente registrato (con relativa attestazione di rispondenza in caso di locazione a canone concordato) **entro la scadenza del saldo di imposta, pena la non applicazione delle sopra indicate aliquote.**

Se non intervengono modificazioni, le autocertificazioni presentate negli anni precedenti hanno valore anche per gli anni successivi.

Se intervengono modificazioni riguardanti, per esempio, la tipologia di contratto di locazione, il numero di registrazione dello stesso ed il nominativo del locatario, dovrà essere presentata una nuova dichiarazione entro la scadenza del saldo dell'imposta.

Non dovrà essere presentata una nuova dichiarazione nel caso di rinnovo del contratto, se il locatario e il numero di registrazione del contratto rimangono gli stessi.

Si ricorda, a questo proposito, che:

- per le locazioni, l'aliquota agevolata non riguarda le pertinenze;
- il beneficio dell'aliquota agevolata per le locazioni a inquilino residente decorre dal momento in cui il locatario acquisisce la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile oggetto di locazione

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le DICHIARAZIONI IMU e le DICHIARAZIONI PER LE ALIQUOTE AGEVOLATE possono essere presentate:

- Pec all'indirizzo mail protocollo@pec.comune.gragnanotrebbiense.pc.it

CALCOLO ACCONTO IMU 2025

Sul sito del Comune di Gragnano Trebbiense è disponibile il **calcolo guidato IMU 2025** al seguente link:

<http://www.comune.gragnanotrebbiense.pc.it/index.aspx?domain=gragnano&id=HOME&F5=#pag1654243254660>

L'Ufficio è a disposizione per qualsiasi domanda, chiarimento o approfondimento al n.

0523/788444 int. 6 e all'indirizzo mail: elena.torretta@comune.gragnanotrebbiense.pc.it

CODICI TRIBUTO

Codici tributo da utilizzare per il versamento dell'IMU 2025 con modello F24

Codice Comune di GRAGNANO TREBBIENSE: **E132**

Quota Comune	3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
	3913	IMU – imposta municipale propria per fabbriche rurali ad uso strumentale - COMUNE
	3914	IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE
	3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
	3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbriche - COMUNE
	3930	IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE
	3939	IMU – imposta municipale propria per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita –COMUNE”
Quota Stato	3925	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D aliquota 0,76% – STATO

MODULISTICA

Con decreto MEF 24 aprile 2024 sono stati approvati modelli per le dichiarazioni Imu/Impi e Imu/Enc (per esteso Imposta municipale propria/ Imposta immobiliare sulle piattaforme marine e Imposta municipale propria/Enti non commerciali).

La modulistica è scaricabile al seguente link:

<https://www.finanze.gov.it/it/inevidenza/D.M.-del-24-aprile-2024/>