



Città di Cossato

Imposta municipale propria (IMU) 2025

L'art. 1, comma 738, della Legge n. 160/2019 ha istituito la "nuova" IMU, disciplinata dal successivo comma 739 e seguenti.

La legge di Bilancio 2025 non ha introdotto variazioni all'impianto tributario per IMU. Risultano pertanto confermate le modalità dell'anno 2024.

IMMOBILI POSSEDUTI E UTILIZZATI DAGLI ENTI ON COMMERCIALI ENC.

Gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lett. c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7, comma 1 lett. i) del D.Lgs. 504/1992, (immobili strumentali) con modalità non commerciali.

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE.

Limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, i proprietari di immobili occupati illegittimamente che abbiano sporto denuncia all'autorità giudiziaria o nel caso sia iniziata azione giudiziaria penale per aver subito episodi che abbiano comportato la violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici (di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale) o per occupazione abusiva.

Per poter usufruire dell'esenzione il Ministero dell'Economia e delle Finanze a comunicato che occorre presentare telematicamente una dichiarazione Imu attestante il possesso dei requisiti, entro il 30/06/2025.

PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

L'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia è ridotta al 50%.

L'immobile non deve essere locato o dato in comodato d'uso.

VERSAMENTO

Per l'anno 2025 sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:

PRIMA RATA IN ACCONTO: 16 GIUGNO 2025

versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno in corso

SECONDA RATA A SALDO: 16 DICEMBRE 2025

Resta in ogni caso facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta annualmente dovuta in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2025.

Il Codice Comune per Cossato è D094.

Per gli immobili degli **enti pubblici e privati non commerciali** il versamento è effettuato in tre rate (16 giugno, 16 dicembre e conguaglio nel nuovo anno)

Di seguito si riportano i codici tributo per il versamento IMU:

- 3912 IMU - Abitazione principale - COMUNE
- 3913 IMU - imposta municipale propria per fabbricati 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 fabbricati - COMUNE
- 3923 IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE
- 3924 IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE
- 3930 IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – COMUNE
- 3925 IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO
- 3939 IMU - imposta municipale propria per gli immobili fabbricati costruiti e destinati dall'impresa alla vendita (esenti dal 2022)

ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai sensi dell'art. 1, comma 740 della legge n. 160/2019, il possesso dell'abitazione principale o assimilata e pertinenze una per tipo (C/2, C/6 e C/7), come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 che sono assoggettate all'aliquota 6 x mille 200€ di detrazione.

E' definita abitazione l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

AREE PERTINENZIALI

Per area pertinenziale si considera tale, l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza purché accatastata unitariamente al fabbricato.

Se così non fosse l'area è assoggettata all'imposta.

Sono assimilabili all'abitazione principale le seguenti tipologie di immobile:

- Unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;

- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;

- La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minori o non economicamente indipendenti;

- L'immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale delle forze armate di polizia o vigili del fuoco, ecc.

- L'immobile posseduto da anziani e disabili che stabiliscono la residenza in casa di riposo a patto che non risulti locato.

La Nuova IMU dal 2020 non prevede più l'assimilazione prevista per gli AIRE.

UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE A PARENTI DI 1° GRADO.

E' ridotta del 50% la base imponibile a fini Imu, 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 e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situata l'unità abitativa concessa in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un'altra unità abitativa adibita a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di queste disposizioni il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti attraverso la presentazione della Dichiarazione Imu al Comune di Cossato.

ABITAZIONI CONCESSE A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato si applica l'aliquota del 5,48 x mille (già ridotta al 75%).

Il contratto deve essere redatto in base a quanto stabilito dagli accordi territoriali siglati dalle apposite associazioni di categoria e registrato presso l'ufficio delle entrate, dandone successiva comunicazione (modulo reperibile sul nostro sito) all'Ufficio tributi del Comune di Cossato.

AREE FABBRICABILI

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi del mercato, agli oneri per eventuali opere di adattamento del terreno necessari per la costruzione.

Con Deliberazione G.C. n. 212 del 16/11/2022 sono stati individuati i valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili per l'anno 2023.

Valori di riferimento

TERRENI AGRICOLI

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla G.

QUOTA D'IMPOSTA A FAVORE DELLO STATO

E' riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Di conseguenza:

per gli immobili classificati nel gruppo catastale D	- la quota d'imposta calcolata allo 0,76% deve essere versata allo Stato; - la differenza con l'aliquota deliberata dal Comune di Cossato spetta al Comune medesimo.
per gli immobili diversi da quelli	l'intero ammontare dell'imposta dovuta deve essere

in categoria D	versato al Comune di Cossato
----------------	------------------------------

La quota d'imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente alla quota d'imposta dovuta al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, istituiti con risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/E del 21 maggio 2013:

- 3925 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"
- 3930 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"

La quota d'imposta spettante al Comune e quella spettante allo Stato vanno versate contestualmente, e devono essere distinte utilizzando gli appositi codici tributo.

BENI MERCE

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati (art. 1, comma 751, della L. 160/20219 Legge di Bilancio 2020)

ALIQUOTE IMU

Aliquota ordinaria	9,9 per mille	
Abitazione principale e sue pertinenze (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, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).	Esente (per la categorie catastali A/1, A/8 e A/9 6 per mille	
Immobili assimilati all'abitazione principale: a) 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;	Esente (per la categorie catastali A/1, A/8 e A/9	
Unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, incluse le relative pertinenze nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7	9,9 per mille	Riduzione del 50% della base imponibile in caso di comodato gratuito registrato
Abitazione principale iscritta nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e sue pertinenze, (esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel-	6,00 per mille	detrazione 200 euro

la misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).		
Abitazioni locate	9,9 per mille	In caso di locazione con contratto a canone concordato(7,3per mille) l'imposta è ridotta al 75%
Aree fabbricabili	9,9 per mille	
Atri fabbricati	9,9 per mille	
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	1 per mille	
Inagibili	9,9 per mille riduzione del 50% base imponibile pre- via presentazione di perizia di	tecnico abilitato e relativo nulla osta da parte del nostro ufficio tecnico

L'importo minimo annuale per il versamento è di € 12,00 per ciascun contribuente, considerando l'imposta complessivamente dovuta.

MESI DI POSSESSO

La Legge di Stabilità 2020 ha modificato il metodo di calcolo dei mesi di possesso per il calcolo dell'imposta. La norma prevede che "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 per più della metà 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."

Esempi di calcolo dei giorni in base all'acquisto e alla vendita:

Data di acquisto	Mesi per chi acquista	Mesi per chi vende
15/01/2023	12	0
16/01/2023	12	0
17/01/2024	11	1
14/02/2024	11	1
15/02/2024	11	1
16/02/2024	10	2
15/04/2024	9	3

16/04/2024	9	3
17/04/2024	8	4

DICHIARAZIONE I.M.U.

Il termine per la presentazione torna il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti per la determinazione dell'imposta.

Si ravvisa che la dichiarazione va presentata in pochissimi casi :

Alloggi sociali;

Abitazione per gli appartenenti alle forze armate e militari;

Immobili merce (solo fino al 2021 poi dal 2022 è prevista l'esenzione);

Enti non commerciali

Affitti concordati e comodati ai parenti, nel caso di mancata presentazione non c'è decadenza del beneficio

Immobili occupati abusivamente.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, oppure deve congruagliare, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

Ci sono diverse tipologie:

- "ravvedimento sprint" , che prevede sanzioni pari a 0,1% (1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo, a condizione che il versamento sia eseguito entro 14 giorni dall'omissione;
- "ravvedimento breve", che prevede sanzioni pari ad 1/10 del minimo (1,50%), a condizione che il versamento sia eseguito entro 30 giorni dall'omissione;
- "ravvedimento intermedio" , che prevede sanzioni pari ad 1/9 del minimo (1,67%), a condizione che il versamento sia eseguito entro 90 giorni dall'omissione o dall'errore, ovvero, per le omissioni e gli errori commessi in dichiarazione, entro 90 giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione in cui l'omissione o l'errore è stato commesso;
- "ravvedimento lungo", che prevede sanzioni pari ad 1/8 del minimo (3,75%), a condizione che il versamento sia eseguito entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, ovvero, se non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore.

Inoltre la Legge n. 157 del 19/12/2019 ha introdotto l'art. 10-bis al DL 124 del 26/10/2019, quindi dal 01/01/2020 è possibile:

1-Fare ravvedimento entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro due anni dall'omissione o dall'errore, applicando 1/7 della sanzione, quindi il 4,29%.

2-Fare ravvedimento oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre due anni dall'omissione o dall'errore, applicando 1/6 della sanzione, quindi 5 %.

L' agevolazione si estende anche per regolarizzare annualità pregresse entro il quinto anno precedente a quello di riferimento.

ATTIVITA' ACCERTATIVA

Con il Dlgs 219/2023, è stata data attuazione agli articoli 4 e 17, comma 1, della Legge 111/2023, che modificano le norme dello statuto del contribuente (Legge 27 luglio 2000, n. 212).

Pertanto tutti gli atti autonomamente impugnabili dinanzi agli organi della giurisdizione tributaria sono preceduti, a pena di annullabilità, da un contraddittorio esclusi gli atti automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni *individuati* con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, nonché per i casi motivati di fondato pericolo per la riscossione.

Ne consegue che l'emissione degli avvisi di accertamento dovrà essere preceduta da una fase di contraddittorio con il contribuente (consistente nella notifica di uno schema di avviso di accertamento, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni per consentirgli eventuali controdeduzioni).