



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
SETTORE II
SERVIZIO GESTIONE DEI TRIBUTI

I.M.U. 2025

Imposta Municipale Propria

PRESUPPOSTO DELL'IMU

Il presupposto dell'IMU [art. 1, comma 740, della legge n. 160 del 2019] è il possesso di:

- fabbricati, esclusa l'abitazione principale (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

CHI DEVE PAGARE L'IMU – SOGGETTO PASSIVO

Sono tenuti al pagamento dell'IMU:

- il **proprietario** di immobili
- il **titolare di un diritto reale** sugli stessi (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie);
- il **genitore assegnatario** della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- il **concessionario** nel caso di concessione su aree demaniali;
- il **locatario** (utilizzatore) nel caso di contratto di **locazione finanziaria** per tutto il periodo di durata del contratto di leasing, ivi inclusi gli immobili da **costruire o in corso di costruzione**.

ESENTI DAL PAGAMENTO DELL'IMU

Sono **ESENTI** dal pagamento dell'IMU le seguenti fattispecie impositive:

- **abitazione principale** (immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente) non di lusso (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per pertinenza si intende solo quella classificata nelle categorie: C/6, C/7, C/2 e nella misura massima di una unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

In applicazione della pronuncia della Corte Costituzionale con la sentenza n. 209/2022, per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore o i possessori dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

- **immobili assimilati ad abitazione principale** come disciplinati dall'art. 1 c. 741 lett. c della L. 160/2019, suddivisi nelle seguenti casistiche e con **obbligo dichiarativo a pena di decadenza**:

1. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

3. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;

4. la 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;

5. un solo 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 delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 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;

- **i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99), iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;**

- 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 non risulti locata;
- **immobili occupati abusivamente**, con apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva; è necessario presentare comunicazione al Comune. Per l'occupazione abusiva deve essere stata presentata all'autorità giudiziaria, in relazione al reato di violazione di domicilio (articoli 614, secondo comma c.p.), o invasione di terreni o edifici (articolo 633, secondo comma c.p.) denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione. Va presentata la Dichiarazione d'imposta;
- fabbricati classificati o classificabili nelle **categorie catastali da E/1 a E/9**;
- fabbricati con destinazione ad **usi culturali** di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- immobili destinati esclusivamente all'**esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- gli immobili di proprietà della **Santa Sede**;
- gli immobili posseduti e utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società (**c.d. Enti non Commerciali**), residenti nel territorio dello Stato, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento diretto e materiale con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività dirette all'esercizio del culto, cura anime, formazione del clero e dei religiosi, scopi missionari, catechesi ed educazione cristiana, come disposto dal **comma 759 lett. g) L.160/2019**;

c.d. beni merce- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. **Obbligo dichiarativo a pena di decadenza.**

Si ha diritto all'esenzione solo se i fabbricati sono di proprietà del soggetto che li ha costruiti (intestatario del permesso di costruire), con esclusione dell'ipotesi in cui i fabbricati di nuova costruzione siano ceduti ad altri soggetti, pur se questi ultimi li destinino alla vendita. Il trattamento agevolato è inoltre condizionato dal fatto che gli immobili non vengano locati, neppure per un breve periodo o anche per un solo giorno dell'anno. Il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia ha precisato che non

deve essere riconosciuto il trattamento di favore nel caso in cui gli stessi siano stati locati anche solo per un breve periodo. Secondo il Ministero l'agevolazione non spetta in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea. Ha escluso la possibilità di un'agevolazione proporzionale alla durata del periodo d'imposta in cui l'unità immobiliare non sia stata locata. L'immobile una volta locato non rientra più nei parametri stabiliti dalla norma di legge.

Si precisa, infine, che la recente sentenza della Corte di cassazione n. 3094 del 2 febbraio 2024 chiarisce come i fabbricati acquistati pur se destinati alla ristrutturazione non possono beneficiare dell'agevolazione prevista dalla normativa IMU. La ristrutturazione di un fabbricato comporta il mutamento del criterio di determinazione della base imponibile, da quello basato sulla rendita catastale tipico dei fabbricati, al valore venale dell'area edificabile, solo dopo che i lavori sono effettivamente iniziati.

RIDUZIONI D'IMPOSTA

LA BASE IMPONIBILE È RIDOTTA DEL 50 PER CENTO

a) per i **fabbricati di interesse storico o artistico** (di cui all'art.10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42);

b) per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati. si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile. si precisa che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta la carenza dei requisiti di sicurezza statica (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, con perdita dei requisiti minimi igienico sanitari, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma solo con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. l'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni richieste dalla norma. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato. **Si suggerisce di rivolgersi all'Ufficio Tributi prima di presentare una dichiarazione sostitutiva o sostenere il costo per una perizia.**

c) per le unità immobiliari concesse in **comodato d'uso gratuito** (non rientranti nella fattispecie della comproprietà descritta nei Casi Particolari) – fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (figli, genitori) che le utilizzano come abitazione principale, se sussistono i seguenti requisiti:

- chi dà in comodato (comodante) e chi riceve in comodato (comodatario) devono risiedere nello stesso Comune;
- il comodante non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, ad eccezione della propria abitazione di residenza che deve essere nello stesso Comune e non classificata in A/1, A/8 e A/9;
- il contratto di comodato deve essere registrato.

La riduzione del 50% è estesa, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

E' obbligatoria l'ordinaria dichiarazione IMU entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di applicazione dell'imposta, con allegata copia del contratto di comodato d'uso.

d) pensionati all'estero. per l'anno 2025, l'IMU è applicata nella misura del 50% 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.

RIDUZIONE DELL'IMPOSTA DEL 25 PER CENTO

a) per gli **immobili ad uso abitativo locati a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 art. 2 comma 3, l'IMPOSTA, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è determinata applicando una riduzione del 25% (**va versato il 75% dell'imposta**).

E' opportuno presentare tempestivamente, all'ufficio tributi, copia del contratto di locazione, che dovrà espressamente riportare il riferimento agli Accordi territoriali definiti tra le parti sociali e depositati presso il Comune di San Donà di Piave, nonché l'attestazione di rispondenza sottoscritta da almeno un'associazione di categoria, copia della registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate.

Si comunica che in data 14/09/2018 sono stati depositati presso questo Comune gli Accordi Territoriali per il Territorio del Comune di San Donà di Piave, in attuazione della Legge 9/12/1998 n. 431 e del D. M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decorrenza dal 1 Ottobre 2018. Pertanto, i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato redatti a partire dal 1 ottobre 2018, per poter beneficiare della riduzione dell'imposta IMU del 25%, dovranno essere stipulati secondo quanto contenuto nei già menzionati Accordi e con le modalità indicate nel D. M. 16/01/2017.

CASI PARTICOLARI

CONIUGI CON RESIDENZA E DIMORA IN ABITAZIONI DIVERSE

In applicazione della pronuncia della Corte Costituzionale con la sentenza n. 209/2022, i coniugi con residenza e dimora in abitazioni diverse, siano esse nello stesso comune ovvero in comuni diversi, hanno diritto entrambi all'esenzione, per la quota di titolarità, per quella che risulta abitazione principale, purché siano soddisfatte le condizioni che il proprietario risieda anagraficamente e dimori abitualmente nella casa.

COMODATO TRA COMPROPRIETARI

La Corte di Cassazione con sentenza N. 37346/2022 ha chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile, pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

BASE IMPONIBILE

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie.

La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di seguito indicato.

- **fabbricati iscritti in catasto** [art. 1, comma 745, della legge n. 160 del 2019]

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

Gruppo/categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (tranne D/5)	65
D/5	80

- **aree edificabili** [art. 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019]:

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio dell'area 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, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

I comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato [art. 1, comma 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019].

- **terreni agricoli** [art. 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019]

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

ALIQUOTE DELIBERATE DALL'ENTE *Delibera di C.C. n° 103 del 28/12/2023*

Aliquote	Quota Comune	Quota Stato	
0,6%	0,6%	-	<p>Abitazione principale di categoria A/1, A/8 e A/9 e per le pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7, una per ciascuna categoria. La detrazione per l'abitazione principale e le sue pertinenze è pari ad Euro 200,00.</p> <p>L'importo è versato interamente al Comune.</p>
0,94%	0,94%	-	<p>Fabbricati diversi dall'abitazione principale aventi destinazione residenziale appartenenti alle seguenti categorie catastali: A (abitazioni – cosiddetti immobili a disposizione tranne A10) e C/2, C/6, C/7 (magazzini, garage, posto auto, tettoie) pertinenze di abitazioni.</p> <p>L'importo è versato interamente al Comune.</p>
0,99%	0,99%	-	<p>Fabbricati diversi dall'abitazione principale e non aventi destinazione residenziale (A10), le aree edificabili ed i</p>

			terreni agricoli. L'importo è versato interamente al Comune.
0,99%	0,23%	0,76%	Fabbricati accatastati in categoria D (fabbricati ad uso produttivo e commerciale) . Ferma restando l'aliquota deliberata dall'Ente, lo 0,76 è riservata allo Stato.
0,1%	0,1%		Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3 bis del D. L. 30/12/1993 n. 57. L'importo è versato interamente al Comune.
0,00%	0,00%		Immobili di cat. B/1 e B/2 destinati ad attività di assistenza socio-sanitaria in favore di anziani e/o di persone con disabilità
ESENTI	ESENTI		Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cd. beni-merce).

Prospetto e pubblicazione delle aliquote IMU

Con il DM 6 settembre 2024 è stato approvato l'allegato A con cui sono state individuate le fattispecie in materia di IMU. In applicazione Art. 6 ter Legge 27/11/2023 n.170, legge di conversione del DL 132/2023, vi è l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote IMU tramite l'elaborazione del prospetto ministeriale.

MODALITA' DI PAGAMENTO

L'IMU si paga tramite **modello F24**.

NON È DOVUTA l'imposta se l'importo complessivo da versare per l'anno è inferiore ad Euro 12,00.

Il codice del Comune di San Donà di Piave da utilizzare per il versamento con modello F24 è **H823** ed i codici tributo sono i seguenti:

	COMUNE	STATO
Abitazione principale	3912	-
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-
Terreni agricoli	3914	-
Aree fabbricabili	3916	-
Altri fabbricati	3918	-
Altri fabbricati di categoria D	3930	3925

Il modello F24 è **reperibile** presso le banche, gli uffici postali e dagli Agenti della Riscossione ed in formato elettronico sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it ed è **pagabile** presso qualsiasi sportello bancario, postale, di concessionario o per via telematica, oppure rivolgendosi agli intermediari abilitati (CAAF e commercialisti).

SCADENZA DI PAGAMENTO

L'imposta si paga in **due rate**:

la prima (acconto) entro il 16 giugno e la seconda (saldo) entro il **16 dicembre**.

E' facoltà del contribuente versare l'imposta complessivamente dovuta in un'**unica soluzione annuale** entro il 16 giugno.

N.B.: E' possibile sanare gli omessi versamenti degli anni dal 2020 al 2024 mediante **ravvedimento operoso**, a condizione che la violazione non sia ancora stata constatata dall'ufficio con l'emissione di un avviso di accertamento esecutivo.

Dal 1° gennaio 2025 il tasso di interesse da applicare in caso di ravvedimento operoso è pari al 2,00% annuo (MEF - Decreto 10 dicembre 2024 - pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 294 dell'16/12/2024).

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare al Comune la dichiarazione I.M.U. entro il **30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui è avvenuto il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. [*art. 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019*].

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal comune.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per gli enti non commerciali che usufruiscono dell'esenzione di cui alla lettera g) del comma 759 rimane l'obbligo dichiarativo annuale.

Il D.M. 24/04/2024 ha approvato i nuovi modello di Dichiarazione IMU

In aggiunta alle indicazioni riportate in precedenza si aggiunge un elenco non tassativo di fattispecie soggette all'obbligo dichiarativo:

Immobili che godono di riduzioni dell'imposta

- ▣ Fabbricati di interesse storico-artistico
- ▣ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (o in alternativa dichiarazione sostitutiva) – non è più limitato al venir meno dell'agevolazione come nel DM 30/10/2012
- ▣ Unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado
- ▣ Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice

Si rileva che il comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria e che pertanto grava sul contribuente l'obbligo dichiarativo nei seguenti casi:

- ▣ Immobile oggetto di locazione finanziaria (l'obbligo dichiarativo grava sul locatario e sul locatore sia nel caso di stipula che in quello di cessazione del contratto)
- ▣ Immobile oggetto di atto di concessione amministrativa su beni demaniali
- ▣ Atto costitutivo, traslativo o modificativo del diritto ha per oggetto un'area fabbricabile
 - Obbligo di dichiarare il valore venale e la sua modifica, salvo che il contribuente non si adegui con il versamento al valore venale dell'area predeterminato dall'ente
- ▣ Terreno agricolo che diventa edificabile
- ▣ Area divenuta edificabile per effetto di demolizione di fabbricato (anche nel caso di ristrutturazione, recupero, ecc.)
- ▣ Immobile assegnato al socio della coop edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio
- ▣ Immobile concesso in locazione dagli ex IACP (alloggio inutilizzato o non adibito ad abitazione principale)
- ▣ Immobili esenti per destinazione a uso culturale
- ▣ Terreni agricoli e aree fabbricabili possedute e condotte da IAP o CD, iscritti nella previdenza agricola
- ▣ Acquisizione o perdita del diritto all'esenzione
- ▣ Fabbricati D che applicano l'imposta con il criterio del valore contabile, per capitalizzazioni o riduzioni di costi
- ▣ Riunione di usufrutto non dichiarata in catasto
- ▣ Estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi, superficie, se non dichiarato in catasto o dipenda da un atto telematico MUI
- ▣ Parti comuni del condominio accatastate in maniera autonoma come bene comune censibile
- ▣ Immobile oggetto di diritti di godimento a tempo parziale
- ▣ Immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione e scissione

- ▮ Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per legge
- ▮ In tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto aggiornamenti della banca dati catastale

PER INFORMAZIONI E CALCOLO ON LINE

- ✓ E' possibile richiedere il calcolo dell'IMU ed i relativi F24 al seguente indirizzo mail:

tributi@sandonadipiave.net

L'accesso agli uffici comunali è garantito **previo contatto telefonico** (*dal lunedì al giovedì dalle ore 11:00 alle ore 13:00 – martedì dalle ore 14,30 alle ore 16,00*) ai seguenti numeri:

0421/590 331 – 335 – 306 – 334.

- ✓ In alternativa è possibile utilizzare l'apposito servizio di calcolo on-line, cliccando sul seguente link:

<https://www.riscotel.it/calcoloimu/?comune=H823%20>

Per usufruire di tale servizio il contribuente deve avere a disposizione le rendite degli immobili per il quale effettuare il calcolo. Il programma permette il calcolo dell'imposta dovuta, del ravvedimento operoso, la stampa del riepilogo del calcolo effettuato e la stampa del modello F24 per il pagamento.

 CalcoloIMU25