

**ENTRO IL 16 DICEMBRE 2025 DEVE ESSERE EFFETTUATO IL
VERSAMENTO DEL SALDO IMU DOVUTO PER L'ANNO D'IMPOSTA
2025**

ALIQUOTE

Le aliquote IMU 2025 approvate dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 60 del 17/12/2024 sono le seguenti:

- abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze: aliquota pari al 6 per mille con detrazione pari ad € 200,00;
- fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria D/10): 0,00;
- fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, (esclusa la categoria D/10): aliquota pari al 10,6 per mille;
- aree fabbricabili: aliquota pari al 10,6 per mille;
- fabbricati diversi da quelli di cui ai punti precedenti: aliquota pari al 10,6 per mille;

[Si allega prospetto caricato nel portale del federalismo fiscale](#)

SOGGETTI PASSIVI

- Sono tenuti al pagamento dell'imposta tutti i possessori di immobili (fabbricati e aree edificabili), siti sul territorio comunale.
- Sono soggetti passivi il proprietario o il soggetto titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sull'immobile.
- Nel caso di leasing, soggetto passivo è il locatario, dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata.
- Nel caso di concessioni di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario

ESENZIONI

Ai sensi del comma 741, lett. c) dell'art. 1 della L. n. 160/2019 **L'IMU NON SI APPLICA** per le categorie di immobili che seguono:

- a) abitazione principale e relativa/e pertinenza/e, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9.
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.
- c) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali.
- d) abitazione e relativa/e pertinenza/e di proprietà di anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- e) 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;
- f) un unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, alle Forze di Polizia al Corpo nazionale dei vigili del fuoco nonché al personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

g) l'unità immobiliare posseduta 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

Per ottenere l'equiparazione all'abitazione principale, deve essere presentata, entro i termini di legge, dichiarazione IMU supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata

Ai sensi dell'art. 1, comma 759, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, la lettera g-bis), così come modificato dall'art. 1 c. 81 della L. 29 dicembre 2022 n. 197, **SONO ESENTI DALL'IMU**

➤ gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Il soggetto passivo comunica al Comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, utilizzando il modello di dichiarazione IMU-IMPI, secondo le modalità stabilite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024

NON SONO SOGGETTI AL PAGAMENTO DELL'IMU

- la casa familiare 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;
- i terreni agricoli esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- gli immobili posseduti e direttamente utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, 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 di cui all'art. 16, lettera a) della L. 222/1985. L'esenzione per detti immobili è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le seguenti condizioni: identità tra soggetto possessore, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, e soggetto utilizzatore; rispetto dei presupposti e delle condizioni previste dall'art. 91 bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i. nonché del Regolamento del Ministero delle Finanze n. 200/2012
- i beni merce ovvero i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (art. 1, comma 751 L. 160/2019). Tale esenzione è subordinata alla presentazione della dichiarazione a pena di decadenza.

ESENZIONE IMU PER ABITAZIONE PRINCIPALE

La sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, depositata il 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di tutte le disposizioni contenute nell'art. 13, comma 2, quarto e quinto periodo, del D.L. 201/2011 e nell'articolo 1, comma 741, lettera b), primo e secondo periodo della Legge n. 160/2019, come anche modificato dall'art. 5-decies del D.L. 146/2021.

Pertanto per **“abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”**.

A tal fine viene richiesto che, per qualificare l'immobile quale abitazione principale ai fini IMU, **il possessore vi abbia stabilito la propria residenza anagrafica nonché sussista effettivamente anche la dimora abituale.**

È assimilata ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019.

COMODATO GRATUITO

Ai sensi della lettera c) comma 747 art. 1 della L 160/2019: la base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito **a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. ***Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.***

Con l'Ordinanza n. 37346/2022 del 2 dicembre 2022 della Corte di Cassazione è stato enunciato un principio di diritto in base al quale le agevolazioni previste per gli immobili concessi in comodato si applicano nella sola ipotesi in cui il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in comodato l'immobile ad un parente entro il primo grado, che non possa vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento. Pertanto le predette agevolazioni non si applicano in ipotesi di concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile.

CANONE CONCORDATO

È prevista una riduzione dell'IMU pari al 25% relativamente agli immobili locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3, nonché dell'art. 5 commi 1, 2 e 3 della legge n. 431/1998.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Sul sito internet del Comune di Subbiano www.comune.subbiano.it è disponibile il **CALCOLATORE** dell'imposta ad uso dei contribuenti.

Pagamento: il versamento dell'imposta potrà essere eseguito utilizzando:

- modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali), indicando i codici tributo sotto indicati.
- modello F24 semplificato

Il codice catastale Comune di Subbiano da indicare nel modello F24 è I991.

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e pertinenze (A/1-A/8-A/9)	3912	=====

Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati	3918	=====
Fabbricati Cat. "D"	3930	3925 ¹

¹ E' riservato allo Stato il solo gettito dell'IMU derivante dagli immobili classificati nella categoria catastale "D", calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. La differenza fra l'aliquota deliberata e l'aliquota standard è pertanto di spettanza del Comune