



# LA NUOVA IMU

(Legge n°160/19 commi 738- 783)

ANNO 2025

La Legge di bilancio 2020 del 27 dicembre 2019, n. 160 all'art. 1, comma 738 ha previsto l'unificazione di IMU e TASI, creando così una NUOVA IMU che sostituisce le due imposizioni esistenti fino al 2019. È stato disposto infatti: "A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n.147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783".

\*\*\*\*\*

## PRESUPPOSTO IMPOSITIVO:

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, fabbricati compresi i fabbricati strumentali all'attività agricola (cat. D/10 o altra categoria con annotazione), terreni agricoli e aree edificabili.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, 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.

\*\*\*\*\*

## DEFINIZIONI:

**FABBRICATO:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente al fabbricato.

**Pertinenza ai fini urbanistici:** è tale solo se fa parte del medesimo lotto edificatorio e se è graffata al fabbricato. Più precisamente è area pertinenziale solo quella che:

- Costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici (terreno o lotto su cui grava il fabbricato. E' pertinenza tutta l'area che ha contribuito alla potenzialità edificatoria del fabbricato);
- È accatastata unitariamente al fabbricato (particelle graffate).

**IMPORTANTE:** Sulla base della nuova definizione di fabbricato, a partire dal 1.1.2020, gli immobili cat. F/2 COLLABENTI (fabbricati privi di rendita catastale) dovranno quindi essere assoggettati come area fabbricabile, se lo strumento urbanistico ne prevede il recupero.

**ABITAZIONE PRINCIPALE:** (ULTIMO AGGIORNAMENTO con Sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13.10.2022) si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano *come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede 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 pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### **EQUIPARAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:**

Sono equiparati all'abitazione principale:

- 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. L'agevolazione spetta non solo nel caso di matrimonio ma anche nel caso di unioni civili e di convivenze di fatto. Nel caso di abitazione in categoria A/1-A/8-A/9, assegnata ad un genitore l'imposta è dovuta da quest'ultimo per intero applicando l'aliquota prevista per l'abitazione principale e la relativa detrazione;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- 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 (Previsto l'obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione del beneficio comma 769 L. 160/2019)
- 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'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 (Previsto l'obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione del beneficio comma 769 L. 160/2019)
- su decisione del singolo comune, 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

**BENI MERCE:** fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati: Detti fabbricati, finora esenti IMU, dal 2020 costituiscono presupposto d'imposta. A norma de comma 751 della Legge 160/2019 i beni merce sono esenti a decorrere dal 01.01.2022.

**AREA EDIFICABILE:** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

Il valore delle aree edificabili è determinato al 01/01 o alla data dello strumento urbanistico. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

**TERRENO AGRICOLO:** il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato (in sostanza sono quindi soggetti tutti i terreni iscritti in catasto).

\*\*\*\*\*

## **SOGGETTI PASSIVI**

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. 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. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

\*\*\*\*\*

## **DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA**

- ❖ L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso (come in precedenza);
- ❖ A ogni anno solare corrispondere un'autonoma obbligazione tributaria; 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 computato per intero (in precedenza almeno 15 giorni). Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.
- ❖ Per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Si informa in merito che la Giunta Comunale con [deliberazione n. 12 in data 23.01.2017](#), al solo fine di semplificare il calcolo dell'IMU, ha stabilito i valori di riferimento da utilizzare in caso

di mancanza di riferimenti o di valutazioni recenti, valori non vincolanti né per l'attività di accertamento del Comune né per il Contribuente.

- ❖ **Le aliquote IMU per l'anno 2025** approvate con Deliberazione di Consiglio comunale [nr. 65 del 30.12.2024](#) sono le seguenti:

| TIPOLOGIA IMMOBILE   | ALIQUOTE 2025                                      |
|--|--|
| Abitazione principale di lusso classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (C2, C6, C7, una per tipo) (art. 1, comma 748, della L. n. 160/2019)  | 0,60%  |
| Fabbricati rurali strumentali classificati nella categoria D/10 e altre categorie purché con annotazione di ruralità a catasto   | 0,10%  |
| Beni merce   | (esenti dal 2022-c.751, L.160/19)                  |
| Terreni agricoli   | 0,76%  |
| Aree edificabili   | 0,76%  |
| Fabbricati gruppo "D"  | 0,97%<br>(di cui 0,76 allo Stato e 0,21 al Comune) |
| Altri immobili destinati ad <b>uso abitativo/residenziale</b> (abitazioni a disposizione, vuote, affittate o di proprietà di cittadini residenti all'estero, C/6 – C/7 – C/2 ovvero pertinenze abitazioni principali eccedenti quelle ammesse) | 0,99 %   |
| Immobili destinati <b>ad altri usi</b> (cat.C/1, C/2 magazzini ad uso non residenziale C/3 ecc.)   | <b>0,99%</b><br><b>VARIATA RISPETTO AL 2024</b>    |

\*\*\*\*\*

## **AGEVOLAZIONI:**

- **Riduzione del 50% dell'imposta IMU** per i fabbricati di interesse storico o artistico;

- **Riduzione del 50% dell'imposta IMU** per i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili:

*Requisiti del fabbricato per essere inagibile/inabitabile:*

- ✓ Inagibilità: mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica dell'immobile, che rendono pericoloso l'utilizzo (es. fabbricati lesionati);
- ✓ Inabitabilità: mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari che lo rendono idoneo all'uso (alloggi insalubri o carenti dei servizi igienici, ecc);
- ✓ mancato utilizzo: il fabbricato non deve essere utilizzato in nessun modo (anche se diverso dalla sua destinazione d'uso);
- ✓ con degrado fisico sopravvenuto: il fabbricato era già in passato in possesso dei requisiti di abitabilità/agibilità ma poi li ha perduti (fabbricato diroccato, fatiscente, pericolante);
- ✓ NON spetta l'agevolazione ad un fabbricato di nuova edificazione ma privo del certificato di abitabilità;
- ✓ NON spetta l'agevolazione ad un fabbricato in corso di ristrutturazione o restauro o risanamento conservativo;)

*Gli adempimenti per ottenere l'agevolazione sono:*

- ❖ presentare la dichiarazione con allegata idonea documentazione al fine del rilascio della perizia da parte dell'ufficio tecnico comunale (a spese del contribuente);
- ❖ presentare una dichiarazione sostitutiva che attesti di essere in possesso della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità da parte di un tecnico abilitato.

- **Riduzione del 50% dell'imposta IMU** per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado alle seguenti condizioni:

- ❖ non siano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; → siano concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale;
- ❖ il contratto di comodato sia registrato;
- ❖ 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 si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

- **Riduzione del 25% dell'imposta IMU** per le **abitazioni locatate a canone concordato** (base imponibile ridotta al 75%) per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato purchè il contratto sia stipulato ai sensi della Legge 431/1998, **art. 2, comma 3** (pertanto sono escluse altre tipologie di contratto previste dalla medesima legge). Il contratto completo di dati catastali dell'immobile, insieme all'attestazione di rispondenza ex DM 16.01.2017 devono essere trasmessi all'ufficio Tributi. Il proprietario è poi tenuto ad informare l'ufficio sulle modifiche del contratto (es. risoluzione anticipata del contratto, subentro di nuovo conduttore ecc.)
- **Riduzione del 50% dell'imposta IMU** per **una sola unità immobiliare ad uso abitativo posseduta da CITTADINI PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO** (art. 1 comma 743 L. 234/2021)

Anche per il 2023, come già a partire dal 2021, 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, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU è applicata nella misura del 50%.

Nel dettaglio:

- ❖ L'agevolazione NON riguarda solo gli italiani residenti all'estero (come fino al 2019) bensì chiunque possieda un alloggio in Italia, indipendentemente dalla sua cittadinanza;
- ❖ L'agevolazione si applica solo all'alloggio e non alle eventuali pertinenze poste a servizio dell'alloggio;
- ❖ L'alloggio non deve essere locato o concesso in comodato d'uso (ancorché gratuito). L'alloggio deve, quindi, essere mantenuto vuoto e a totale disposizione del soggetto passivo;
- ❖ Vale solo per gli alloggi detenuti in regime di proprietà o di usufrutto. Sono esclusi tutti gli altri casi di soggettività passiva (ad es. uso, abitazione);
- ❖ Il soggetto passivo deve essere titolare di una pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. Valgono solo le pensioni in convenzione internazionale, nelle quali la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata in un Paese estero. Sono escluse: - Pensioni italiane; - Pensioni autonome italiane e pensioni estere;
- ❖ Il soggetto passivo pensionato deve essere residente in uno stato di assicurazione (erogazione) diverso dall'Italia;
- ❖ Il Paese estero che eroga la pensione in convenzione internazionale **DEVE** coincidere con quello di residenza del soggetto passivo a patto che questo non sia l'Italia;
- ❖ E' dovuta la dichiarazione IMU.
- ❖ Il contribuente può attestare lo stato di pensionamento avvalendosi di una dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi del DPR n. 445 del 2000.
- ❖ Qualora il soggetto passivo possieda più alloggi in Italia, l'agevolazione è applicabile ad una sola unità e la scelta deve essere effettuata con la presentazione della dichiarazione IMU nella quale occorrerà barrare la casella «riduzione» ed indicare nello spazio dedicato alle annotazioni che ricorrono i requisiti previsti dall'art. 1, comma 48, legge n. 178/2020.

\*\*\*\*\*

## **ESENZIONI:**

L'IMU non si applica:

- All'abitazione principale e pertinenza della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze.  
DEFINIZIONE DI PERTINENZA: per pertinenza dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7 nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria.
- All'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
- Alla casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (il provvedimento va presentato all'ufficio tributi)

Le altre ipotesi di esenzione dall'IMU [art. 1, comma 759, della legge n. 160 del 2019] sono:

- immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- 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;
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- Sono, inoltre, esenti i terreni agricoli nei seguenti casi [art. 1, comma 758, della legge n. 160 del 2019]:
  - o terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
  - o terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
  - o terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
  - o terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
- Sono nuovamente assoggettati all'IMU, a decorrere dall'anno 2020, i fabbricati rurali ad uso strumentale e i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce) che erano stati, invece, esentati a decorrere dall'anno 2014.
- I fabbricati merce, esenti dall'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2022.
- I terreni agricoli posseduti e condotti dai soci delle società di persone esercenti attività agricole in possesso della qualifica di coltivatore diretto o IAP e dai pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola (novità introdotta dall'art. 78/bis della Legge n. 126 del 13.10.2020 di conversione del DL Agosto 2020)

\*\*\*\*\*

## **VERSAMENTO DELL'IMPOSTA e DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE**

**SCEDENZE per il Versamento :** - Prima rata o versamento unica soluzione: **16 giugno 2025;**  
- Seconda rata: **16 dicembre 2025;**

**MODALITA' di Versamento:** Tramite Modello F24 (pagabile on line tramite home banking o tramite FiscoOnLine/Entratel ovvero presso un ufficio postale o bancario)

Si fa presente che:

- Il Codice del Comune di San Fior è: H843
- I codici tributo di versamento sono:
  - 3912 – IMU – abitazione principale e relative pertinenze solo di lusso (A1 – A8 – A9)
  - 3913 – IMU – fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola
  - 3914 - IMU – terreni
  - 3916 – IMU – aree fabbricabili
  - 3918 – IMU – altri fabbricati
  - 3925 – IMU – immobili ad uso produttivo gruppo catastale D – quota STATO
  - 3930 – IMU - immobili ad uso produttivo gruppo catastale D – quota COMUNE

**SCADENZA per la dichiarazione IMU: 30 giugno anno successivo la variazione**

La scadenza per la presentazione della Dichiarazione IMU è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

**MODALITA' per la dichiarazione IMU:**

Il modello dichiarativo da utilizzare è quello previsto dall'art. 1, comma 769 L. 160/2019 approvato con DM 29.07.2022, rinvenibile anche dal sito internet del Comune.

L'Ufficio Tributi del Comune di San Fior è a disposizione per qualsiasi domanda, chiarimento, approfondimento. (Tel 0438/266531 – e-mail: [tributi@comune.san-fior.tv.it](mailto:tributi@comune.san-fior.tv.it) – pec: [comune.sanfior.tv@pecveneto.it](mailto:comune.sanfior.tv@pecveneto.it))