

COMUNE DI ROCCAIONE - Provincia di Cuneo

I.M.U. (Imposta Municipale Propria) 2025 – RIEPILOGO DELLE MODALITA’ DI CALCOLO DELL’IMPOSTA

A decorrere dal 1° gennaio 2020 la “nuova” I.M.U., disciplinata dalla Legge 160/2019, ha abolito la IUC nelle componenti I.M.U. e TASI.

Visto l’art.1, cc.739 - 783, L. 27 dicembre 2019, relativo alla disciplina dell’I.M.U.
Il Consiglio comunale nella seduta del 27.04.2020 ha approvato il regolamento per l’applicazione della nuova I.M.U. e le aliquote, le detrazioni e le esenzioni I.M.U. da applicare per l’anno 2020 ai sensi della Legge 27 dicembre 2019, n.160 art.1 commi da 739 a 783; nella seduta del 23.12.2024 ha approvato il bilancio preventivo 2025 ed ha riconfermato le aliquote, le detrazioni e le esenzioni I.M.U. da applicare per l’anno 2025. Il versamento dell’imposta complessivamente dovuta al Comune per l’anno in corso deve essere effettuato in due rate (1° rata 50% entro il 16.06.2025 – 2° rata a congruaglio entro il 16.12.2025).

L’ IMPOSTA E’ INVARIATA RISPETTO AL 2024

Presupposto dell’imposta è il possesso di immobili di cui all’art. 1 c.741 della L.160/2019, escluse le abitazioni principali, ad eccezione di quelle accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, e le pertinenze delle stesse, massimo una per categoria C/2, C/6 e C/7. Gli immobili contemplati nell’art. 1 del c. 741 della L. 160/2019 sono i seguenti:

- a) fabbricati intesi come 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;
- b) aree fabbricabili.
- Sono **soggetti all’imposta** i proprietari, ovvero i titolari di diritto di reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, degli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b); il genitore affidatario dei figli, titolare del diritto di abitazione in quanto assegnatario della casa familiare in Cat. A/1-A/8-A/9, a seguito di provvedimento di separazione/divorzio. Nel caso di più soggetti passivi per il medesimo immobile, ciascun titolare del diritto è obbligato per la quota ad esso spettante.

Sono **esenti** dall’IMU i terreni agricoli (in quanto trattasi di Comune montano, salva diversa normativa. Sono **escluse** dall’IMU le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociale come definiti dal D.M.I 22 aprile 2008; la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; l’unico 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 dal’art. 28, c. 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.

Base imponibile dell’imposta è il valore degli immobili di cui alle sopra riportate lettere a) e b).

Per i fabbricati iscritti in catasto il valore è calcolato sulla base della rendita catastale iscritta in catasto (al 1° gennaio dell’anno di imposizione) rivalutata del 5% e dei seguenti moltiplicatori

Cat. A, C/2, C/6, C/7	Cat. A/10 – D5	Cat. C/1	Cat. B, C/3, C/4, C/5	Cat. D (tranne D5)
160	80	55	140	65 (così aggiornato dal 1° gennaio 2013)

La base imponibile è **ridotta del 50%** per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all’art. 10 del codice di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell’anno durante il quale sussistono dette condizioni.

La base imponibile e’ ridotta del 50% per le abitazioni (eccetto abitazioni accatastate in cat. A1, A8, A9)) concesse in comodato uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado a condizione che:1) sia utilizzata da questi come abitazione principale, con contratto registrato;2) il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nel Comune in cui e’ situato l’immobile in comodato;3) il comodante effettui la dichiarazione IMU. Essendo la casistica dei comodati molto varia si consiglia di informarsi presso l’Ufficio Tributi del Comune.

La **base imponibile delle aree fabbricabili** è determinata come segue:

Valore di mercato alla data del 1° gennaio ovvero a quella di acquisto se successiva. La Giunta Municipale con atto di deliberazione n. 127 del 14.12.2020 ha deliberato a decorrere dall’anno 2021 i valori minimi di mercato delle aree fabbricabili, a seconda delle zone in cui ricadono, nel seguente modo:

a) aree urbane residenziali edificabili:

ZONA	DENSITA' FONDIARIA PREVISTA	VALORE TERRENO €/MQ
R4.1 - R4.2 - R4A.1 - R4A.2	1,3	39,00
R4.3	1	30,00
R4.4 - R4.5 - R4.6 - R4.8 - R4.17 - R5.10 - R5.11 - R5.12	0,8	24,00
R4.7 - R4.9 - R4.10 - R4.11 - R4.12 - R4.13 - R4.14 - R4.15 - R4.16 - R6.1 - R6.3	0,6	18,00
R5.1 - R5.2 - R5.3 - R5.5 - R5.6 - R5.7 - R5.8 - R5.9	0,9	27,00
R5.4	0,75	22,50
R5.13 - R5.14 - R6.2	0,7	21,00

b) aree produttive:

ZONA	SOGGETTA A IMU	VALORE TERRENO €/MQ (stabilito dalla Giunta Comunale)	VALORE TERRENO €/MQ (stabilito dalla Giunta Comunale)
P1.2	SI	16,00	Le aree fabbricabili ricadenti in tale zona sono soggette all'I.M.U. solo se sulle stesse non insiste nessuna unità immobiliare
P1.3	SI	16,00	Le aree fabbricabili ricadenti in tale zona sono soggette all'I.M.U. solo se sulle stesse non insiste nessuna unità immobiliare
P1.5a	SI	0,00	
P1.5b	SI	16,00	
P1.7	SI	16,00	Le aree fabbricabili ricadenti in tale zona sono soggette all'I.M.U. solo se sulle stesse non insiste nessuna unità immobiliare
P1.9	SI	16,00	Le aree fabbricabili ricadenti in tale zona sono soggette all'I.M.U. solo se sulle stesse non insiste nessuna unità immobiliare
P2 (.1; .2; .3)	SI	16,00	

Per i fabbricati in corso di costruzione si considera ai fini I.M.U. il valore di mercato della sola area edificabile come sopra determinata, a nulla rilevando lo stato di avanzamento dei lavori dicostruzione del fabbricato.

NOTE:

- Le rendite da assumere per l'anno 2025 sono quelle risultanti in catasto al 1° gennaio 2025 aumentate del 5% e applicando i moltiplicatori di cui sopra.
- L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. La frazione di mese pari o superiore a quindici giorni è computata per intero.

allo Stato spetta l'imposta dovuta per gli immobili di cat. D, calcolata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento annua;

al Comune spetta

- l'imposta dovuta per gli immobili di cat. D, calcolata applicando l'aliquota dello 0,29 per cento annua (1,05% aliquota fissata dal Comune – 0,76% quota aliquota riservata allo Stato)
- tutto l'importo dovuto per tutte le altre tipologie, calcolato applicando le aliquote deliberate dal Comune per l'anno 2025.

Le aliquote/detrazioni ai fini della determinazione I.M.U 2025 sono le seguenti (come da delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 23.12.2024):

Tipologia di immobile	Aliquota quota Stato	Aliquota quota Comune	Detrazione
Abitazione principale (solo per immobili cat. A/1, A/8, A/9) e pertinenze (al massimo una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie C/2, C/6 E C/7). Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente Segue il trattamento dell'abitazione principale l'unità immobiliare sia posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'unità immobiliare stessa non risulti locata. Pertinenze: seguono il trattamento previsto per la relativa abitazione. Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale, ancorché distintamente iscritte in catasto, quelle classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, purché il soggetto passivo di queste ultime sia, anche in quota parte, il medesimo dell'immobile adibito ad abitazione principale e siano espressamente indicate nella dichiarazione relativa all'annualità a partire dalla quale l'unità immobiliare è considerata pertinenza, pena la decadenza dal beneficio. Al fine di agevolare i contribuenti, per coloro i quali hanno già considerato e dichiarato pertinenze dell'abitazione principale una o due unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7 ai sensi della normativa e del regolamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in assenza di diversa dichiarazione, verranno considerate pertinenze dell'abitazione principale quelle ubicate più vicino all'abitazione principale e a parità di distanza quelle con rendita catastale più elevata.	-	0,5%	- Euro 200,00 La detrazione oltre che rapportata ai mesi di destinazione deve essere suddivisa, in caso di più contribuenti dimoranti, in parti uguali tra loro, prescindendo dalle quote di proprietà.
ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (tranne categoria catastale A/1, A/8 E A/9)	-	-	-
Altri fabbricati (compresi immobili locati), aree edificabili (esclusi i fabbricati di cat. D)	-	1 %	-
Immobili di cat. D (esclusi gli immobili cat. D10)	0,76%	0,29% (1,05% aliquota fissata dal Comune – 0,76% quota aliquota riservata allo Stato)	-
Fabbricati rurali ad uso strumentale		0,1%	

I versamenti dovranno essere effettuati con arrotondamento all'Euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo ESCLUSIVAMENTE con modello F24. In sede di versamento occorre indicare separatamente sul modello F24 le somme dovute al Comune e allo Stato utilizzando i codici tributo stabiliti dall'Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 35/E che risultano essere i seguenti:

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 fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune»)
3916 («Imu – imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Comune»)
3918 («Imu - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Comune»)
3919 («Imu - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Stato»)
3923 («Imu - imposta municipale propria – interessi da accertamento - Comune»)
3924 («Imu - imposta municipale propria - sanzioni da accertamento - Comune»)
3925 («Imu - imposta municipale propria per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Stato»)
3930 («Imu - imposta municipale propria per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Comune»)

Se l'immobile è cointestato, ogni titolare del diritto deve effettuare il versamento per la quota di propria spettanza.

- Le dichiarazioni presentate per gli anni precedenti ai fini I.C.I./I.M.U. hanno effetto anche per l'I.M.U. per l'anno in corso sempreché non si siano verificate modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.

L'obbligo dichiarativo interessa tra l'altro le pertinenze dell'immobile adibito ad abitazione principale (ad esempio garage, box auto, ecc.), distintamente iscritte in catasto e di cui il Comune non è a conoscenza dell'utilizzo pertenziale rispetto all'immobile in cui il contribuente ha la residenza. L'esonero dall'obbligo dichiarativo è possibile solo qualora le informazioni e i dati rilevanti ai fini del tributo locale siano noti e facilmente accessibili al Comune (ad esempio, attraverso la consultazione della banca dati catastali).

L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 2.00 Euro, ai sensi del vigente regolamento comunale IMU. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Ai sensi della L. 160/2019 art.1 comma 769 D.L. 35/2013 i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione I.M.U. 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, utilizzando il modello approvato con il decreto ministeriale del 24.04.2024. 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.

ESEMPIO

PRATICO DI CALCOLO I.M.U. DOVUTA IN UNICA SOLUZIONE

ENTRO IL 16.06.2025 DA UNICO PROPRIETARIO PER UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A SECONDA CASA CON RENDITA CATASTALE DI EURO 300,00 PER L'INTERO ANNO, categoria A/2:

	UNICA SOLUZIONE da versare entro il 16.06.2025	Totale	Totale arrotondato
Comune	300,00 rendita x 1,05 (rivalutazione catastale) x 160 (moltiplicatore per categoria A) x 1 % = Euro 504,00 (codice tributo da indicare sul modello F24: 3918 – codice Comune: H453)		
Stato	-	Euro 504,00	Euro 504,00
		-	-

Sul sito internet del Comune di Roccavione www.comune.roccavione.cn.it è possibile simulare il calcolo I.M.U. ed eseguire la stampa del modello F24.

Per tutto quanto eventualmente non citato nella presente guida, si rimanda alla normativa vigente.

L'Ufficio Tributi del Comune è a disposizione per tutte le informazioni necessarie nei giorni di martedì – mercoledì – giovedì dalle ore 8,30 alle 12,00 al primo piano della sede comunale PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AL N. 0171/767108 INT.3.

Roccavione, lì 05.05.2025

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
- F.to RICCIARDI Dott.ssa Francesca -