

# INFORMAZIONI IMU 2025

## IMU 2025 - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SCADENZA ACCONTO 16/06/2025

Si ricorda che Il pagamento IMU 2025 dovrà essere effettuato in 2 rate (prima rata, 50%, entro il 16 giugno – seconda rata, a conguaglio, entro il 16 dicembre). È ammesso il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno. Se la scadenza cade in un giorno festivo, il termine di versamento è da intendersi prorogato al primo giorno lavorativo successivo.

### IMU - ANNO 2025 -

Con Delibera di C.C. nr 36 del 17/12/2024 il Comune di Berguggi ha deliberato le seguenti aliquote e detrazioni per l'anno 2025.

Nota : Per comodità di lettura da parte degli utenti, la tabella seguente conterrà nella "Fattispecie" la definizione prevista nel prospetto obbligatorio come da Decreto MEF del 07/07/2023 integrata da alcune note dell'ufficio.

Fattispecie	Aliquota
<b>Altri fabbricati</b> (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) <b>Nota: Altrimenti detta Aliquota Ordinaria</b> [con esclusione delle fattispecie più sotto riportate per le quali sono determinate altre aliquote agevolate]	<b>10,6%</b>
<b>Aree fabbricabili</b>	<b>10,6%</b>
<b>Abitazione principale</b> di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019 = SI	<b>5,5 %</b> (detrazione € 200,00)
<b>Abitazioni locatè - Tipo contratto: Locazione - Categoria catastale:A/2,A/3,A/4,A/5,A/6,A/7</b> Durata del contratto di <b>durata non inferiore a 12 mesi - - Locatario non titolare di proprietà</b> o altro diritto reale di godimento <b>su immobili simili nel Comune - - Destinazione d'uso: Purché il locatario la utilizzi come abitazione principale.</b> (Nota: cioè vi <u>abbia acquisito la Residenza anagrafica</u> ) [**]	<b>8,0%</b>
<b>Abitazioni in comodato- Tipo contratto: Comodato gratuito - Cat. catastale:A/2,A/3,A/4,A/5,A/6,A/7</b> Durata del contratto di <b>durata non inferiore a 12 mesi - - Condizioni comodatario: Parenti - Sino al secondo grado (in linea retta)- Comodatario non titolare di proprietà</b> o altro diritto reale di godimento <b>su immobili simili nel Comune - - Destinazione d'uso: Purché il comodatario la utilizzi come abitazione principale.</b> (Nota: cioè vi <u>abbia acquisito la Residenza anagrafica</u> ) [**] <i>(nota dell'ufficio: si intendono assimilate alla presente fattispecie alle medesime condizioni già espòste anche le Abitazioni e relative pertinenze nelle quali anche un solo comproprietario abbia acquisito la Residenza anagrafica )</i>	<b>8,0%</b>
<b>Fabbricati rurali</b> ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	<b>1,0%</b>
<b>Altri fabbricati</b> (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)- <b>Abitazione destinata a struttura turistico-ricettiva - In attività da almeno 24 mesi.</b> (nota: <b>(Inclusi AAUT)</b> l'agevolazione spetta solamente se il proprietario dell'immobile (ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto o di uso) è il gestore diretto della struttura con espressa esclusione della mera cessione in godimento a terzi (locazione, comodato e simili).; [**])	<b>8,0%</b>
<b>Altri fabbricati</b> (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)- <b>Immobili di categoria catastale: - A/10, C/1, C/3 e C/4, C/5 ( senza fine di lucro)</b> Fabbricati utilizzati: Immobili <b>utilizzati direttamente dal soggetto passivo</b> - Destinazione d'uso: Utilizzato <b>per attività' produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni</b> [**]	<b>8,0%</b>
<b>Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D - Categoria catastale: - D/2, D/6 (con fine di lucro), D/7, D/8, D/9</b> - Fabbricati a disposizione o utilizzati: <b>Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo</b> - Requisiti soggettivi del soggetto passivo : <b>Utilizzatore diretto dell' immobile</b> (tutti) - Destinazione d'uso: Utilizzato <b>per attività' produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni</b> [**]	<b>8,0%</b> (di cui <b>7,60%</b> a favore dello Stato e <b>0,40%</b> a favore del Comune)

**Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:**

- immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019): al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari;
- immobili di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore.

**Precisazioni**

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "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".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

**[\*\*] Nota (Per usufruire dell'aliquota agevolata deve essere prodotta apposita dichiarazione entro il 30/06 dell'anno successive al periodo di imposta)**

**Scadenze, Esenzioni, Riduzioni, tasso di interesse ravvedimento operoso**

Scadenze: **acconto** lunedì 16 giugno 2025 - **saldo** lunedì 16 dicembre 2025

**Esenzioni IMU 2025:**

- immobili adibiti ad 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 (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7);  
per i dettagli si rimanda alla sezione dedicata all'**Abitazione principale**
- immobili assimilati ad abitazione principale (fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali - D.M. 22/04/2008;  
immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari);
- **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; **(NOVITA' dal 2024)**
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatore diretto o IAP;
- terreni agricoli ubicati nei comuni montani totalmente esenti o parzialmente delimitati, secondo la Circolare ministeriale n. 9/1993;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva o indivisibile e inusucapibile;

- immobili degli enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento di attività non commerciali (è necessario presentare Dichiarazione IMU ENC);

Per gli immobili posseduti da enti non commerciali è prevista l'**esenzione** dal pagamento dell'Imu qualora ricorrano i seguenti **requisiti**:

L'immobile sia posseduto o utilizzato da enti non commerciali di cui all'art. 73 co 1 lettera c) del TUIR;

- Lo stesso sia destinato, in via esclusiva, allo svolgimento, con modalità non commerciali, di una o più delle attività elencate all'art. 7, co1 lett. a) del D.lgs. 504/1992 (assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive).

- immobili ad uso culturale (musei, biblioteche, etc...);  
immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;  
gli immobili di proprietà della Santa Sede;
- fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9;

Le esenzioni presenti **fino al 2023** per le zone colpite da terremoti e altri eventi, non sono state riproposte e quindi non sono più applicabili.

### **Riduzioni IMU 2025:**

- riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse categorie A/1, A/8, A/9) concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (figli e genitori), a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante sia possessore di un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati;
- riduzione del 25% (o equivalentemente riduzione al 75%) della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato;
- riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobile posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

### **Prospetto e pubblicazione delle aliquote IMU**

Dal 2025 vige l'obbligo di applicazione del prospetto ministeriale per la pubblicazione delle aliquote IMU (Art. 6ter Legge 27/11/2023 n.170, legge di conversione del DL 132/2023) per cui per il 2025 valgono le regole di pubblicazione in esso stabilite.

### **Variazione tasso di interesse legale 2025**

Dal 1° gennaio 2025 il tasso di interesse da applicare in caso di ravvedimento operoso è pari al 2,0% annuo (MEF - Decreto 10 dicembre 2024 )

### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

#### **Agevolazioni/esenzioni ed equiparazioni confermate nel 2025**

Nel 2025 sono riconosciute le seguenti agevolazioni:

- 1) Esenzione IMU per le abitazioni principali (\*) (escluso quelle in categoria A1-A8 e A9) e relative pertinenze (max una per categoria C/2, C/6 e C/7);
- 2) Aliquota agevolata (vedere tabella sopra) per gli immobili abitativi rientranti nelle seguenti fattispecie (previa presentazione della relativa modulistica disponibile al seguente [link](#)):
  - a) locate con contratto regolarmente registrato a persone fisiche che vi acquisiscono la residenza e le adibiscono ad abitazione principale;

- b) assegnate in uso gratuito a parenti ed affini sino al primo grado che vi abbiano la residenza ed il domicilio;
- c) adibite da uno o più comproprietari a propria abitazione principale;
- 3) Abbattimento del 50% della base imponibile (rendita catastale) IMU per le abitazioni assegnate in comodato d'uso **registrato** a parenti di primo grado. Per usufruire dell'agevolazione occorre possedere gli ulteriori requisiti consultabili nella risoluzione [MEF 1/DF del 2016 \(clicka qui per visualizzare\)](#). Si invita l'utente a presentare relativa dichiarazione IMU su modello ministeriale nell'anno 2025.
- 4) Abbattimento del 25% della base imponibile (rendita catastale) IMU per le abitazioni assegnate in locazione con contratto registrato a **canone concordato**. Si invita l'utente a presentare relativa dichiarazione IMU su modello ministeriale nell'anno 2025.
- 5) Continuano ad essere **equiparate alle abitazioni principali** :
- a) la casa familiare assegnata al coniuge o 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 (tali situazioni devono essere rese note al comune);
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari e quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) 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;
- d) L'unità immobiliare costituita da abitazione e relative pertinenze 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 o abitata a titolo gratuito da persone diverse dai componenti del nucleo familiare dell'anziano/disabile (esclusi i soggetti non aventi rapporti di parentela o affinità fino al quarto grado) prima del ricovero e i relativi conviventi anagrafici.

**N.B.** Il soggetto titolare del diritto di abitazione (esempio il coniuge superstite per l'abitazione coniugale in cui abbia mantenuto la residenza), continua ad essere il soggetto passivo ai fini imu (il diritto di abitazione equivale alla proprietà).

- 6) E' confermata l'esenzione per i terreni agricoli (considerati tali anche se con potenzialità edificatorie) posseduti e condotti da Coltivatori diretti (CD) e Imprenditori agricoli professionali (IAP).
- 7) Per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (Erp), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, (comma 749 dell'art. 1) è prevista l'applicazione della detrazione di 200 euro e dell'aliquota IMU ordinaria. Per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale è prevista dall'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3) l'assimilazione ad abitazione principale con conseguente esenzione dall'Imu.

Per usufruire dell'esenzione è necessario che i proprietari di queste strutture siano anche i gestori degli immobili.

### **Ulteriori precisazioni**

Le modalità di calcolo dell'imposta (e relativi incrementi percentuali delle rendite catastali pari al 5% per i fabbricati ed al 25% per i terreni non edificabili) non sono variate.

L'importo annuo per tributo/imposta al di sotto del quale non è obbligatorio il versamento non è stato modificato ed è ancora pari a 5,00 €