



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

(Legge 27/12/2019, n. 160)

VADEMECUM INFORMATIVO 2025

Aggiornato al 28 maggio 2025

1) PREMESSE

La Legge 27/12/2019, n. 160 ha completamente riscritto la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), sostituendo le previgenti norme con quelle contenute nei commi da 738 e 783 della medesima legge. Inoltre, la norma sopra citata ha definitivamente abolito il tributo per i servizi indivisibili (TASI), tributo la cui applicazione nel Comune di Città di Castello era stata già limitata dal 2016 ai soli fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintantoché permanga tale destinazione e che non siano in ogni caso locati. Quest'ultimi, soggetti ad IMU per le annualità 2020 e 2021, sono invece esenti a decorrere dal 2022.

2) PRESUPPOSTO E OGGETTO DELL'IMPOSTA

1

Il **presupposto** dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili ubicati interamente o prevalentemente nel territorio comunale (art. 1, commi 740 e 742, L. 160/2019) ed in particolare di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli (esenti nel territorio di Città di Castello).

NB: il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita dalle lettere b) e c) del comma 741 dell'art. 1 della L. 160/2019, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1-A/8 o A/9.

Al fine di identificare gli oggetti dell'imposta si fa riferimento alle seguenti definizioni:

A) FABBRICATI (Art. 1, comma 741, lettera a, della L. 160/2019): *per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita, 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; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.*

NOVITA' RISPETTO ALLA DISCIPLINA PRECEDENTE AL 2020

La norma contempla nella definizione di fabbricato solo quelli che sono iscritti o che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita. Si evidenzia che non rientrano tra questi quelli appartenenti alle categorie catastali del gruppo F. Le aree fabbricabili pertinentziali del fabbricato sono solo quelle che ne costituiscono pertinenza urbanistica e che sono accatastate unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della "graffatura".

NB: Sono soggetti all'imposta municipale propria anche **i fabbricati rurali abitativi**.

Si ricorda che, in base al più recente orientamento della Corte di cassazione in ogni caso l'accatastamento dell'immobile come "ultimato" è condizione sufficiente per l'applicazione del tributo, anche se lo stesso è antecedente rispetto all'effettiva ultimazione dei lavori di costruzione.

L'abitazione principale non appartenente alle categorie catastali A/1-A/8 e A/9 come sopra evidenziato è esclusa dal tributo.

Abitazione principale e fattispecie assimilate

Con la sentenza 209 del 12 settembre 2022 la Corte costituzionale ha riscritto la nozione di abitazione principale ai fini Imu, eliminando il riferimento al "nucleo familiare" e quindi consentendo ai coniugi aventi residenze diverse di usufruire dell'esonero dall'imposta.

A seguito della sentenza citata, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 20.10.2022 la definizione di abitazione principale – già prevista dall' art. 1, comma 741, let. b, L. 160/2019 - viene ad essere ridefinita quale «*immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*».

In sostanza, ai fini del riconoscimento dell'esenzione prevista per l'abitazione principale rileva la dimora abituale e la contestuale residenza anagrafica unicamente del soggetto passivo imu e non più la dimora abituale e la residenza anagrafica del suo nucleo familiare.

N.B.: Occorre comunque prestare attenzione perché l'esonero per entrambe le abitazioni spetta **solo** se i coniugi hanno sia la residenza che **la dimora abituale** nelle abitazioni di proprietà. In sostanza, come evidenziato dalla stessa Corte costituzionale, la previsione di esonero non può mai essere applicata alle "seconde case" o case di vacanza. Pertanto, chi non ha la dimora abituale deve continuare ad effettuare il versamento dell'Imu con l'aliquota prevista per le seconde case.

Sono **pertinenze dell'abitazione principale** (art. 1, comma 741, let. b, L. 160/2019) le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale (art. 817 cod civ.):

- a condizione che siano classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7;

-nel numero massimo di 1 unità pertinentziale per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Nel conto delle pertinenze associabili vanno quindi considerate anche le unità non accatastate in modo autonomo.

Pertanto, ad esempio, un contribuente che possiede 1 abitazione e 3 unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/6, pur se tutte destinate a servizio dell'abitazione, potrà considerarne pertinenza, ai fini dell'imposta municipale, solamente una. Le altre due dovranno scontare l'imposta con l'aliquota ordinaria. Analogamente, un contribuente che possiede la sola abitazione principale, in cui non sono incluse unità pertinentziali, due garage distintamente accatastati nella categoria C/6, un fondo, accatastato in categoria C/2 ed una soffitta, accatastata nella categoria C/2, potrà considerare pertinenza solamente un garage ed il fondo o la soffitta.

Spetterà al contribuente individuare quale unità pertinentziale potrà beneficiare delle agevolazioni

2

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane
Servizio Tributi

Città di Castello
P.za Servi di Maria
Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 /
299 / 303
Fax 075 852 9375

Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it

previste per l'abitazione principale.

Se, invece, l'abitazione include al suo interno, ad esempio, una cantina accatastata unitamente all'abitazione medesima, il contribuente non può considerare pertinenza, ai fini dell'imposta, un'altra eventuale pertinenza accatastata separatamente nella categoria C2, alla quale dovrà applicare pertanto l'aliquota prevista per gli altri fabbricati.

Si evidenzia che, in ogni caso, affinché le unità immobiliari possano essere considerate pertinenza dell'abitazione principale devono sussistere tutti i requisiti previsti dall'art. 817 del codice civile. Pertanto, ad esempio, anche se il contribuente possiede l'abitazione principale ed un garage, distintamente accatastato, se quest'ultimo non è utilizzato al servizio dell'abitazione (perché, ad esempio, locato o concesso in comodato a terzi ovvero utilizzato per finalità diverse da quelle pertinenti), non potrà beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per quest'ultima o dell'esclusione dal tributo.

Si considerano **assimilate** all'abitazione principale:

- 1) le 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. *NB: in questo caso il contribuente è tenuto ad attestare il possesso dei requisiti di legge nel modello di dichiarazione (art. 1, comma 769, L. 160/2019);*
- 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'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. *NB: in questo caso il contribuente è tenuto ad attestare il possesso dei requisiti di legge nel modello di dichiarazione (art. 1, comma 769, L. 160/2019);*
- 6) 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 (ai sensi dell'art.3 regolamento comunale).

3

NOTA BENE: In merito alle fattispecie assimilate all'abitazione principale va evidenziato che a decorrere dal 01/01/2020 NON è più assimilata all'abitazione principale "una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso". Tale fattispecie era equiparata per legge all'abitazione principale fino al 2019, ma non è stata più prevista dal legislatore tra le ipotesi di assimilazione a decorrere dal 2020. Pertanto, in questo caso l'imposta andrà assolta in modo ordinario.

B) AREE FABBRICABILI (Art. 1, comma 741, lettera c, della L. 160/2019): per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane
Servizio Tributi

Città di Castello
P.za Servi di Maria
Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 /
299 / 303
Fax 075 852 9375

Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it

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. 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, 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 agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

Individuazione delle aree fabbricabili:

- si considerano edificabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale ADOTTATO dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Provincia e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (art. 36, comma 2, D.L. 223/2006). Pertanto, allo scopo di riscontrare la natura edificabile o meno dei terreni posseduti, il contribuente deve far riferimento non alla visura catastale, ma allo strumento urbanistico generale adottato o approvato dal Comune.

Finzione giuridica di non edificabilità dei suoli:

- le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D.Lgs 99/2004, incluse le società di persone, cooperative e di capitali aventi i requisiti previsti dalla citata norma per essere considerate IAP), iscritti nella previdenza agricola, sono assoggettate al tributo come terreni agricoli (e quindi esenti nel Comune di Città di Castello) e non come terreni fabbricabili.

In proposito occorre evidenziare che il comma 743 dell'art. 1 della L. 160/2019 stabilisce che "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 agevolazioni o delle esenzioni".

Terreni pertinenziali di fabbricati

Si ricorda altresì che non sono autonomamente soggetti al tributo i terreni pertinenziali di fabbricati che, a norma dell'art. 1, comma 741, lettera a), della L. 160/2019, scontano l'imposta unitamente al fabbricato cui sono asserviti.

NOVITA' RISPETTO ALLA DISCIPLINA PRECEDENTE AL 2020

Come evidenziato in precedenza, a decorrere dal 01/01/2020, le aree che costituiscono pertinenza ai fini del tributo sono solo quelle:

- che sono pertinenza ai fini urbanistici del fabbricato;

- accatastate unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica della "graffatura".

Tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni.

Pertanto, un'area fabbricabile accatastata in una particella separata rispetto al fabbricato sarà soggetta all'imposta anche se costituisce pertinenza ai fini civilistici dello stesso.

C) TERRENO AGRICOLO (art. 1, comma 741, let. e, L. 160/2019): *per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.*

Si evidenzia comunque che i terreni agricoli, come sopra definiti, sono esenti dal tributo nel Comune di Città di Castello, ai sensi dell'art. 1, comma 758, let. d), della L. 160/2019, in quanto il

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane
Servizio Tributi

Città di Castello
P.za Servi di Maria
Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 /
299 / 303
Fax 075 852 9375

Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it

Comune è inserito nell'elenco dei comuni montani di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9/1993.

3) SOGGETTI PASSIVI

Sono obbligati al pagamento dell'imposta i possessori di immobili, vale a dire (art. 1, comma 743, L. 160/2019):

- il proprietario dell'immobile;
- i titolari di altri diritti reali sull'immobile:
 - l'usufruttuario;
 - il titolare del diritto d'uso;
 - il titolare del diritto di abitazione (al riguardo in particolare si evidenziano: il coniuge superstite per la casa coniugale ai sensi dell'art. 540, comma 2, cod. civ. e, ai soli fini del tributo, 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);
 - l'enfiteuta;
 - il titolare del diritto di superficie.

In questi ultimi casi è tenuto al pagamento il titolare del diritto reale di godimento e non il proprietario dell'immobile (cosiddetto *nudo proprietario*).

Non sono tenuti al pagamento dell'imposta il locatario, il comodatario o, in generale, chi non è titolare di diritti reali sull'immobile.

Tuttavia (art. 1, comma 743, L. 160/2019):

- in caso di *leasing* soggetto passivo è il locatario finanziario dalla stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso, anche se avente ad oggetto immobili da costruire o in corso di costruzione. Nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento e di mancata riconsegna del bene da parte del locatario, è soggetto passivo sin dalla risoluzione del contratto il proprietario dell'immobile – cfr. Cassazione sentenze n. 13793/2019, n. 25249/2019, n. 29973/2019, n. 34243/2019;
- in caso di *concessione di aree demaniali* soggetto passivo è il concessionario;
- nell'ipotesi di *casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione* è soggetto passivo del tributo il genitore affidatario.

5

4) DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore degli immobili. L'individuazione del valore avviene in modo differente a seconda della diverse tipologie di immobili.

A) FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO (art. 1, comma 745, L. 160/2019) La base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto è ottenuta moltiplicando la rendita catastale, vigente in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, per appositi moltiplicatori, secondo la seguente formula:

Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore

Le **variazioni della rendita catastale nel corso** dell'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

La **rendita catastale** del fabbricato può ottenersi dalla visura catastale (reperibile presso l'Agenzia delle Entrate anche tramite il sito internet della stessa o tramite i professionisti abilitati).

I **moltiplicatori** sono invece diversi a seconda della categoria catastale del fabbricato (sempre desumibile dalla visura catastale), come segue:

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg .it
--	---	--

Moltiplicatori Imposta municipale propria anno 2021

<i>Categoria catastale</i>	<i>Moltiplicatore</i>
<i>A (eccetto A/10)</i>	<i>160</i>
<i>A/10</i>	<i>80</i>
<i>B</i>	<i>140</i>
<i>C/1</i>	<i>55</i>
<i>C/2-C/6-C/7</i>	<i>160</i>
<i>C/3-C/4-C/5</i>	<i>140</i>
<i>D (eccetto D/5)</i>	<i>65</i>
<i>D/5</i>	<i>80</i>

Riduzione della base imponibile dei fabbricati

La base imponibile dei fabbricati è ridotta del 50% nei seguenti casi (art. 1, comma 747, L. 160/2019):

1) *Fabbricati di interesse storico o artistico*: rientranti nella definizione di bene culturale dettata dall'art. 10 del D.Lgs 42/2004;

2) *Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati*: il valore imponibile, come sopra calcolato, è RIDOTTO del 50%, a condizione che:

- l'inagibilità o l'inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione, oppure, in alternativa, il contribuente presenti una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, che attesti la dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto indicato in precedenza;

- il fabbricato non sia di fatto utilizzato.

La riduzione della base imponibile è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. **Per ogni ulteriore specificazione in ordine all'applicazione dell'agevolazione prevista per inagibilità/inabitabilità si rinvia a quanto espressamente disposto dal Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (Art.4) del Comune di Città di Castello.**

3) *Unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado*

Le unità immobiliari abitative concesse in comodato dal possessore a parenti di primo grado beneficiano della RIDUZIONE del valore imponibile del 50%, purché siano soddisfatte, le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare concessa in comodato non sia classificata nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9;
- il comodatario sia un parente di primo grado del possessore dell'immobile. La riduzione compete anche nel caso di decesso del comodatario qualora nell'abitazione siano presenti figli minori;
- il contratto di comodato sia registrato;
- il possessore dell'unità immobiliare:
 - possieda una sola abitazione in Italia, oltre all'eventuale abitazione principale ubicata nel territorio del medesimo comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato, purché non appartenente alle categorie catastali A/1-A/8 e A/9;
 - risieda anagraficamente e dimori abitualmente nel territorio dello stesso comune ove è ubicata l'abitazione concessa in comodato;
- il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale (vale a dire che l'unità immobiliare sia destinata a residenza anagrafica ed a dimora abituale dello stesso).

L'agevolazione compete solo al possessore nei cui confronti si verificano tutte le condizioni sopra indicate.

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

Occorre precisare che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione a cui è asservita, nei limiti comunque fissati dall'art. 1, comma 741, lettera b), della L. 160/2019, in base al quale 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. L'agevolazione che precede, in caso di morte del comodatario, è estesa al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori (art.1, comma 1092, L.30.12.2018 n°145).

Per le fattispecie sopra indicate (fabbricati di interesse storico, fabbricati inagibili o inabitabili, unità immobiliari concesse in comodato), ove sussistano le condizioni richieste, la base imponibile sarà determinata come segue:

Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore x 50%

Fabbricati di categoria catastale D oggetto di revisione della rendita ai sensi dell'art. 1, commi 21-24, L. 208/2015: nel caso di fabbricati di categoria catastale D, per i quali gli intestatari catastali hanno presentato gli atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti, al fine di applicare i nuovi criteri per il suo conteggio, previsti dal comma 21 della norma sopra richiamata, la rendita catastale rideterminata ha effetto ai fini IMU:

- dal 01/01/2016, se l'atto di aggiornamento catastale è stato presentato entro il 15/06/2016;
- dal 1° gennaio successivo a quello di presentazione, nel caso in cui l'atto di aggiornamento sia stato proposto dopo il 15/06/2016.

Per ulteriori approfondimenti sul tema è possibile consultare la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 01/02/2016.

7

B) FABBRICATI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA D (non iscritti in catasto o iscritti in catasto senza rendita), INTERAMENTE POSSEDUTI DA IMPRESE, DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI (art. 1, comma 746, L. 160/2019)

Per i fabbricati:

- non iscritti in catasto (anche per quelli iscritti ma privi di rendita – Cassazione, sentenza n. 27065/2008);
- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati;

la base imponibile è data dal valore risultante dalle scritture contabili alla data di inizio di ciascun anno solare, opportunamente rivalutato sulla base dei coefficienti annualmente approvati con decreto ministeriale (per l'anno 2023, D.M. in corso di emanazione).

In base al predetto criterio, per determinare la base imponibile, è necessario stratificare il valore contabile del fabbricato considerando gli anni di formazione del costo e rivalutare l'importo annuale in base al corrispondente coefficiente ministeriale. Eventuali costi incrementali capitalizzati nell'anno "n" avranno effetto sull'imposta dovuta per l'anno "n+1", mentre i costi capitalizzati nell'anno "n+1" saranno considerati solamente ai fini della determinazione del valore imponibile per l'anno "n+2".

Si ricorda che tale criterio è applicabile solamente fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale.

C) AREE FABBRICABILI (art. 1, comma 746, L. 160/2019)

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg .it
--	---	--

La base imponibile per le aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Pertanto, per definire il valore venale occorre far riferimento alla data di adozione dello strumento urbanistico ogniqualvolta l'area sia stata oggetto di variazioni urbanistiche. L'imposta deve essere corrisposta a decorrere dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

Fermo restando l'obbligo di eseguire il versamento sulla base del valore venale al 1° gennaio, come sopra individuato, il Comune con deliberazione di G.C. n.202 del 20.11.2020 ha approvato i valori medi di mercato delle aree ubicate sul proprio territorio valevoli per il 2020 e per le annualità seguenti fino ad eventuale successiva deliberazione (*confermati anche per il 2025*). L'atto con le unite tabelle viene reso disponibile nel sito internet del Comune.

5) CALCOLO DELL'IMPOSTA

Il conteggio dell'imposta municipale propria è disciplinato dall'art. 1, comma 761, della L. 160/2019. In base a tale norma:

- l'imposta è dovuta per anni solari;
- l'imposta è calcolata proporzionalmente alla quota di possesso;
- l'imposta è rapportata al numero dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso: al tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Il giorno di trasferimento si computa in capo all'acquirente. Nel caso in cui i giorni di possesso dell'acquirente risultino uguali a quelli del cedente, l'imposta relativa al mese del trasferimento è a carico dell'acquirente.

Esempio: trasferimento avvenuto il 16 aprile 2021, imposta del mese di aprile a carico dell'acquirente.

- ogni anno rappresenta un'obbligazione tributaria autonoma.

Quota statale immobili ad uso produttivo iscritti nella categoria D

Relativamente ai fabbricati ad uso produttivo iscritti nella categoria catastale D è dovuta la quota statale del tributo, prevista dall'art. 1, comma 744, della L. 160/2019. Tale quota deve calcolarsi applicando l'aliquota di base stabilita dalla legge nella misura dello 0,76% e versarsi con l'apposito codice tributo previsto (cod. 3925). Sui fabbricati di categoria D è dovuta altresì una quota di imposta al Comune. Complessivamente, quindi, nel calcolo del tributo, l'imposta dovuta sui predetti fabbricati deve essere suddivisa nelle seguenti quote (aliquote 2023):

- aliquota dello 0,76% in favore dello Stato (codice tributo 3925);
- aliquota dello 0,30% in favore del Comune (codice tributo 3930).

6) VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

6.1 RATE E SCADENZE

In generale, secondo quanto previsto dal comma 762 dell'art. 1 della L. 160/2019, la prima rata del tributo è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Solo in sede di versamento della seconda rata, si provvede al saldo del tributo dovuto sulla base delle aliquote approvate dal Comune per l'anno di competenza e pubblicate nel sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it), alla data del 28 ottobre di ogni anno.

Pertanto:

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

Prima rata: pari all'imposta del primo semestre calcolata applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento deve essere eseguito entro il **16 giugno** dell'anno di competenza;

Seconda rata: da determinarsi a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, calcolata con le aliquote stabilite dal Comune per l'anno di competenza. Il versamento deve essere eseguito entro il **16 dicembre** dell'anno di competenza.

N.B.: ai sensi dell'art. 7, co. 1, lett. h), D.L. 13.5.2011, n. 70: *"i versamenti e gli adempimenti, anche se solo telematici, previsti da norme riguardanti l'Amministrazione economico-finanziaria che scadono il sabato o in un giorno festivo sono sempre rinviati al primo giorno lavorativo successivo"*.

Differimento del termine di versamento in caso di decesso del contribuente : ai sensi dell'art.6 primo comma del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Per gli ENTI NON COMMERCIALI (soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917) il versamento dell'imposta deve essere effettuato (art. 1, c. 763, L. 160/2019):

- **Prima rata:** in misura pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro il **16/06/2025**;

- **Seconda rata:** in misura pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro il **16/12/2025**;

- **Terza rata:** calcolata a conguaglio sulla base dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2025, entro il **16/06/2026**.

N.B.: ai sensi dell'art. 7, co. 1, lett. h), D.L. 13.5.2011, n. 70: *"i versamenti e gli adempimenti, anche se solo telematici, previsti da norme riguardanti l'Amministrazione economico-finanziaria che scadono il sabato o in un giorno festivo sono sempre rinviati al primo giorno lavorativo successivo"*.

9

6.2 FALLIMENTO E LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

Resta confermato il particolare termine per il versamento previsto nel caso di fallimento e liquidazione coatta amministrativa vigente negli anni precedenti. In base dall'art. 1, comma 768, L. 160/2019, il curatore fallimentare o il commissario liquidatore devono, entro il termine di tre mesi decorrente dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta sugli immobili inclusi nella procedura per l'intera durata della stessa.

6.3 IMMOBILI SUI QUALI SONO COSTITUITI DIRITTI DI GODIMENTO A TEMPO PARZIALE

Nel caso di immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'art. 69, comma 1, lettera a), del D.Lgs 206/2005, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene (art. 1, comma 768, L. 160/2019).

6.4 BENI COMUNI CENSIBILI

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg .it
--	---	--

Per le parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117, numero 2, del c.c., che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini (art. 1, comma 768, L. 160/2019).

6.5 ARROTONDAMENTO

L'importo dovuto dovrà essere arrotondato all'unità di euro, per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo (art. 1, comma 166, della L. 296/2006).

La circolare del Ministero dell'Economia n. 3DF/2012 ha chiarito che:

- ove l'importo decimale sia di 49 centesimi, l'arrotondamento va eseguito per difetto;
- poiché ad ogni tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento deve eseguirsi per ciascun rigo del modello F24, allo scopo di salvaguardare le esigenze di omogeneizzazione dell'automazione dei vari tributi.

6.6 MODALITÀ DI VERSAMENTO

In base all'art. 1, comma 765, della L. 160/2019 il versamento del tributo deve eseguirsi esclusivamente:

- a mezzo **modello F24**;
- **a mezzo dell'apposito bollettino postale, approvato con D.M. 23/11/2012**, intestato al c/c postale n.1008857615, "Pagamento IMU".
- **tramite la piattaforma Pago-Pa** (art. 5, D.Lgs 82/2005), dal momento del perfezionamento delle procedure previste dalla legge (*ancora in itinere*).

Non sono consentite altre modalità di versamento.

I codici tributo per eseguire il versamento sono i seguenti (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12/04/2012, Risoluzione n. 33/E del 21/05/2013, Risoluzione n. 29/E del 29/05/2020):

NB: i codici tributo sono riferiti al modello F24 – gli enti pubblici obbligati all'uso del modello F24EP devono impiegare i codici tributo istituiti con Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate 53/E del 05/06/2012 e n. 33/E del 21/05/2013.

10

Codici tributo

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- 3912 "IMU – Imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze – art. 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE"- 3914 "IMU – Imposta municipale propria per i terreni – COMUNE"- 3916 "IMU – Imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE"- 3918 "IMU – Imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE"- 3925 "IMU – Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"- 3930 "IMU – Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"- 3939 "IMU - Imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE". |
|---|

NB: i codici sono i medesimi dello scorso anno. Il codice 3939, denominato "IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE", dal 2022, essendo tali fattispecie esenti potrà essere usato in caso di ravvedimento operoso.

Per la compilazione del modello F24:

- riportare il codice tributo di interesse nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI";
- riportare le somme dovute per ogni codice nella colonna "importi a debito versati";
- indicare nello

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

spazio “codice ente/codice comune” il codice **C745**, corrispondente al codice catastale del comune di Città di Castello;

- barrare le caselle:

- “Ravv”: se il pagamento si riferisce al ravvedimento;

- “Immob variati”: se ci sono state variazioni che comportano la presentazione della dichiarazione;

- “Acc”: se il pagamento si riferisce alla prima rata;

- “Saldo”: se il pagamento si riferisce alla seconda rata. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione, barrare entrambe le caselle “Acc” e “Saldo”;

- “Numero immobili”: indicare il numero degli immobili;

- “Rateazione”: non compilare;

- “Anno di riferimento”: indicare l’anno d’imposta cui si riferisce il pagamento. Se si tratta di ravvedimento indicare l’anno in cui l’imposta avrebbe dovuto essere versata.

- riportare l’ammontare della detrazione per l’abitazione principale spettante nel quadro “Detrazione”.

NB: Nel caso di ravvedimento le somme dovute a titolo di interessi e di sanzioni vanno sommate al codice tributo dell’imposta dovuta.

Il versamento del modello F24 può eseguirsi:

- contribuenti in possesso di partita IVA:

- esclusivamente per via telematica

- direttamente: mediante servizio telematico Entratel o Fisconline o mediante i servizi di home banking delle banche o di Poste Italiane o di remote banking offerti dal sistema bancario;
- tramite gli intermediari abilitati al servizio Entratel (professionisti, associazioni di categoria, CAF, ecc.);

- contribuenti non in possesso di partita IVA, per via telematica o cartacea, presentando in quest’ultimo caso il modello F24 presso:

- qualsiasi sportello di Agenzia delle entrate - riscossione;
- una banca;
- un ufficio postale.

11

NB: nel caso di compensazione con altri tributi mediante il modello F24 è necessario tenere conto delle specifiche regole previste dalle vigenti disposizioni, rinvenibili nel sito dell’Agenzia delle entrate.

6.7 COMPENSAZIONE

Si ricorda che la compensazione di eventuali crediti relativi all’imposta municipale propria è possibile secondo le modalità specificate dal vigente regolamento comunale IMU (Art.12) disponibile nel sito internet comunale.

E’ invece possibile compensare gli importi dovuti per l’imposta municipale propria con eventuali altri crediti vantati verso l’Erario, gli altri enti impositori e previdenziali, secondo le ordinarie modalità stabilite dalle vigenti normative e dall’Agenzia delle Entrate, a cui si rinvia.

6.8 SOGGETTI NON RESIDENTI

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato devono effettuare il versamento dell’imposta secondo le modalità indicate dalla circolare del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18/05/2012 e dal comunicato del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 31/05/2012. Il versamento dell’imposta deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati sul territorio di più comuni, e deve essere disposto in euro, per un importo pari all’imposta dovuta.

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, il pagamento può effettuarsi mediante vaglia postale internazionale ordinario, vaglia postale internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario, provvedendo come segue:

- per la quota spettante al Comune, le coordinate del conto su cui effettuare il versamento sono:

Conto di Tesoreria del Comune di Città di Castello:

Codice **IBAN: IT 38 R 01030 21600 000002529803**

Codice **BIC: PASCITMMCIT**

presso: Monte Paschi Siena S.p.A.

- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nelle risoluzioni dell'Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 e n. 33/E del 21 maggio 2013;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo".

6.9 IMPORTI MINIMI

Si ricorda infine che ai sensi dell'art.21 del vigente regolamento per le entrate tributarie il versamento deve essere sempre effettuato se, l'imposta su base annua è di importo superiore ad €3,00.

6.10 RAVVEDIMENTO

In caso di **omesso, parziale o tardivo pagamento** del tributo, il contribuente può evitare l'applicazione della sanzione "ordinaria" se regolarizza spontaneamente la violazione commessa, a condizione che la violazione stessa non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidamente obbligati abbiano avuto formale conoscenza (art. 13 del D.Lgs 472/97).

Sanzione ridotta - In tal caso, la sanzione "ordinaria" è ridotta:

- allo 0,1% giornaliero dell'importo dovuto, se il versamento è eseguito **ENTRO 14 GIORNI DALLA SCADENZA** (es: se il ritardo è di 10 giorni la sanzione è del 1%);
- al 1,5% dell'importo dovuto (1/10 dell'ordinario 15%), se il versamento è eseguito entro il **TERMINE DI 30 GIORNI DALLA SCADENZA**;
- al 1,67% dell'importo dovuto (1/9 dell'ordinario 15%), se il versamento è eseguito entro il **TERMINE DI 90 GIORNI DALLA SCADENZA**;
- al 3,75% dell'importo dovuto (1/8 dell'ordinario 30%), se il versamento è effettuato oltre il termine precedente ma **COMUNQUE ENTRO IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU DELL'ANNO** nel corso del quale è stata commessa la violazione;
- al 4,29% dell'importo dovuto (1/7 dell'ordinario 30%), se il versamento è effettuato oltre il termine precedente ma **COMUNQUE ENTRO IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU DELL'ANNO** successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione;

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

- al 5% dell'importo dovuto (1/6 dell'ordinario 30%), se il versamento è effettuato oltre il termine precedente.

IMPORTANTE: Il [D.Lgs. 87/2024](#) ha apportato alcune modifiche all'articolo 13, D.Lgs. 472/1997 che regola l'istituto del cosiddetto "ravvedimento operoso", che si applicheranno **solo a decorrere dalle violazioni commesse dal 1° settembre 2024**.

Il nuovo testo normativo - **in vigore si ribadisce solo per le violazioni commesse dalla data del 1° settembre 2024** - sancisce, in particolare, che la sanzione ordinaria per omesso o tardivo versamento venga abbassata dal 30% al 25% con tutte le relative conseguenze sull'applicazione del ravvedimento stesso in ordine alla quantificazione della sanzione (collegata alla sanzione base) per ogni singolo caso.

Inoltre, dal 1° settembre 2024 in avanti non viene, più prevista la differenza di riduzione delle sanzioni da ravvedimento operoso tra ciò che viene regolarizzato prima di 2 anni dalla violazione e ciò che viene regolarizzato dopo 2 anni dalla violazione (è prevista una riduzione da 1/7 della sanzione del 25%).

Nel dettaglio per le violazioni commesse dalla data del 1^ settembre 2024 la sanzione è ridotta:

- allo 0,083% giornaliero dell'importo dovuto, se il versamento è eseguito **ENTRO 14 GIORNI DALLA SCADENZA** (es: se il ritardo è di 10 giorni la sanzione è del 0.83%);
- al 1,25% dell'importo dovuto (1/10 dell'ordinario 12,5%), se il versamento è eseguito entro il **TERMINE DI 30 GIORNI DALLA SCADENZA**;
- al 1,39% dell'importo dovuto (1/9 dell'ordinario 12,5%), se il versamento è eseguito entro il **TERMINE DI 90 GIORNI DALLA SCADENZA**;
- al 3,125% dell'importo dovuto (1/8 dell'ordinario 25%), se il versamento è effettuato oltre il termine precedente ma **COMUNQUE ENTRO IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU DELL'ANNO** nel corso del quale è stata commessa la violazione;
- al 3.57% dell'importo dovuto (1/7 dell'ordinario 25%), se il versamento è effettuato oltre il termine precedente.

13

Il versamento della sanzione "ridotta" deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, se dovuti, nonché a quello degli interessi moratori calcolati al tasso legale, con maturazione giorno per giorno (quindi con l'applicazione degli interessi per ogni giorno di ritardo dalla scadenza fino al giorno di pagamento compreso). Il versamento della somma dovuta (tributo+sanzione+interessi) va eseguito mediante modello F24, barrando la casella "ravvedimento". Le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente al tributo dovuto, impiegando il medesimo codice tributo dell'imposta.

Misure del tasso di interesse legale

Inizio decorrenza	Fine decorrenza	Tasso di interesse
01/01/2017	31/12/2017	0,10%
01/01/2018	31/12/2018	0,30%
01/01/2019	31/12/2019	0,80%
01/01/2020	31/12/2020	0,05%
01/01/2021	31/12/2021	0,01%
01/01/2022	31/12/2022	1,25%
01/01/2023	31/12/2023	5%
01/01/2024	31/12/2024	2,5%
01/01/2025		2%

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

ATTENZIONE:

Il ravvedimento è possibile SOLO prima che il Comune contesti la violazione; una volta intervenuta la contestazione o comunque cominciate le procedure di accertamento la sanzione irrogata sarà quella intera di legge e NON POTRA' ESSERE PIU' RIDOTTA.

7) ESCLUSIONI ED ESENZIONI

Sono **esclusi** dall'imposta municipale propria:

- l'abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9;
- gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi inclusi quelli assegnati ai soci studenti universitari anche se non residenti negli stessi;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/04/2008;
- 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, non in categoria catastale A/1-A/8-A/9;
- l'unico immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare (no A/1-A/8-A/9), posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente:
 - alle Forze armate;
 - alle Forze di polizia ad ordinamento militare;
 - alle Forze di polizia ad ordinamento civile;
 - al Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
 - alla carriera prefettizia;
- 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 la stessa non risulti locata, non appartenente alle categorie catastali A/1-A/8 e A/9 (Art.3 del vigente Regolamento Comunale per l'Imposta Municipale Propria).

14

Sono **esenti** dall'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte (art. 1, commi 758-759, L. 160/2019):

- 1) i terreni agricoli (in quanto il Comune di Città di Castello è inserito nell'elenco dei comuni montani di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9/1993);
- 2) gli 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;
- 3) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- 4) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- 5) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché' compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 6) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 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;
- 7) i 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;
- 8) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 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.

Per quanto concerne l'esenzione degli immobili di cui alla precedente punto 8) è necessario che siano rispettate tutte le condizioni richieste dal regolamento approvato con D.M. n. 200 del 19/11/2012. Per i fabbricati ad utilizzo misto l'esenzione spetta alle condizioni previste dall'art. 91-bis del D.L. 24/01/2012, n. 1 e dal sopra citato D.M. 200/2012.

9) ai sensi dell'art.7 del vigente Regolamento comunale per l'imposta municipale propria, sono esenti le unità immobiliari date in comodato gratuito registrato al Comune destinate esclusivamente all'esercizio effettivo ed immediato dei compiti istituzionali dell'ente stesso.

10) ai sensi del comma 751, dell'art.1 della l.160/2019 a decorrere dall'anno 2022 sono esenti da imu i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (così detti "beni merce"), così qualificati fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

11) ai sensi della lett.g-bis), articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (inserita dall'art. 1, comma 81, L. 29 dicembre 2022, n. 197) dal 1 gennaio 2023 sono esenti da IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia 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, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (ancora in corso di emanazione), il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione. *I contribuenti che fruiscono dell'esenzione dovranno poi presentare la dichiarazione IMU, esclusivamente in via telematica (entro il 30 giugno 2025 per il 2024)*

8) DICHIARAZIONE

La **dichiarazione** deve essere presentata dai soggetti passivi:

- nel caso di inizio del possesso dell'immobile;
- nell'ipotesi in cui intervengano variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La stessa ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta (art. 1, comma 769, L. 160/2019).

Termine: la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento sopra indicato.

Modalità: utilizzando il nuovo modello approvato con apposito decreto ministeriale. **N.B.:** È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il **Decreto** del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24.04.2024 con cui sono stati approvati i **nuovi modelli di dichiarazione dell'imposta municipale propria (IMU)** e dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (**IMPI**) nonché della dichiarazione Telematica IMU ENC per gli enti non commerciali.

Consegna: la dichiarazione IMU/IMPI può essere presentata con le seguenti modalità (*per la dichiarazione ENC si rinvia allo specifico paragrafo*):

- in modalità telematica utilizzando i canali entratel e fisconline direttamente o tramite intermediari abilitati (professionisti, CAF, ecc.);
- consegna diretta all'ufficio tributi o all'ufficio protocollo dell'Ente;
- spedizione a mezzo servizio postale con raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- invio alla casella di posta elettronica certificata del Comune, purché spedita da altra casella di posta elettronica certificata intestata al dichiarante o ad intermediario appositamente a tal fine abilitato dal contribuente. Dovrà essere inviato o il file contenente la dichiarazione sottoscritto con

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

firma digitale dal contribuente o il file in formato *.pdf* della dichiarazione sottoscritta dal contribuente.

Ipotesi di obbligo: i casi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione sono disciplinati dal D.M. 24.04.2024, sopra richiamato, così come previsto dal comma 769 dell'art. 1 della L. 160/2019. In ogni caso la dichiarazione è obbligatoria ai fini dell'applicazione dei benefici previsti per:

- 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;
- 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.
- i fabbricati costruiti e destinati all'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (**beneficio dell'esenzione previsto solo a decorrere dal 1 gennaio 2022**)

Nel modello di dichiarazione il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Dichiarazione degli ENTI NON COMMERCIALI.

Gli enti non commerciali, così come definiti dall'art. 73, comma 1, lettera c, del DPR 917/1986, devono presentare la dichiarazione IMU utilizzando il **nuovo modello approvato con D.M. Economia e Finanze del 24.04.2024**, nelle ipotesi previste dallo stesso decreto. La dichiarazione deve essere presentata entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo esclusivamente con modalità telematica. La dichiarazione deve essere presentata direttamente dal dichiarante oppure tramite un intermediario abilitato. I soggetti che scelgono di trasmettere direttamente la propria dichiarazione devono utilizzare i servizi telematici Entratel o Fisconline in base ai requisiti posseduti per il conseguimento dell'abilitazione. Per le modalità di abilitazione visitare l'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate: **www.agenziaentrate.gov.it**.

Nel caso di presentazione tramite un intermediario abilitato, gli intermediari individuati ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.P.R. n. 322 del 1998, trasmettono per via telematica, all'Agenzia delle Entrate, le dichiarazioni predisposte per conto del dichiarante e per le quali hanno assunto l'impegno alla presentazione per via telematica.

Per l'individuazione delle ipotesi in cui sussiste l'obbligo della presentazione della dichiarazione si invita a fare riferimento al D.M. 4/05/2023 ed alla risoluzione del Ministero dell'economia e delle finanze n. 1/Df del 11/01/2013 nonché al comma 770 dell'art.1 della L.160/2019.

IMPORTANTE: a decorrere dall'anno di imposta 2020, gli enti non commerciali sono tenuti a presentare la dichiarazione per ogni anno indipendentemente dal fatto che intervengano variazioni che incidono sull'ammontare dell'imposta dovuta (art.1, comma 770 L.160/2019)

Ravvedimento

In caso di **omessa/tardiva presentazione della dichiarazione** il contribuente può evitare l'applicazione della sanzione "ordinaria", dal 100% al 200% del tributo dovuto, con minimo € 50,00, se regolarizza spontaneamente la violazione commessa, a condizione che la violazione stessa non sia stata già costatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidamente obbligati abbiano avuto

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

formale conoscenza (art. 13 del D.lgs 472/97 e successive modificazioni). In particolare può sanare detta violazione:

- **ENTRO 30 GIORNI DAL TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE** provvedendo, entro suddetto termine (art. 7, comma 4-bis, D.Lgs 472/1997 - art. 13, c.1, let. c, D.Lgs 472/1997):

- a presentare la dichiarazione omessa indicando tra le annotazioni la dicitura “Ravvedimento operoso per tardiva presentazione della dichiarazione”;
- a versare la sanzione ridotta pari al 5% del tributo omesso, con un minimo di € 2,50, impiegando il modello F24 e barrando la casella “ravvedimento”;
- a versare contestualmente il tributo eventualmente omesso, nonché gli interessi calcolati al saggio legale dal giorno della violazione fino a quello del versamento, impiegando il modello F24;

- **ENTRO 90 GIORNI DAL TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE** provvedendo, entro suddetto termine:

- a presentare la dichiarazione omessa indicando tra le annotazioni la dicitura “Ravvedimento operoso per tardiva presentazione della dichiarazione”;
- a versare la sanzione ridotta pari al 10% del tributo omesso, con un minimo di € 5,00, impiegando il modello F24 e barrando la casella “ravvedimento”;
- a versare contestualmente il tributo eventualmente omesso, nonché gli interessi calcolati al saggio legale dal giorno della violazione fino a quello del versamento, impiegando il modello F24.

- **OLTRE I 90 GIORNI DAL TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE** provvedendo,:

A versare la sanzione determinata come di seguito:

- al 14,29% dell’importo dovuto (1/7 del minimo edittale 100%), se il versamento è effettuato oltre i 90 giorni dalla data di scadenza per la presentazione della dichiarazione ma **COMUNQUE** entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU dell’anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione (es: per ravvedimento relativo a dichiarazione 2022 entro la scadenza prevista per la dichiarazione 2023 ad oggi fissato al 30/06/2024).
- al 16,67% dell’importo dovuto (1/6 del minimo edittale 100%), se il versamento è effettuato oltre il termine precedente.

Contestualmente al versamento della sanzione o, comunque, entro gli stessi termini previsti per lo stesso come sopra indicati, si dovrà provvedere:

- a presentare la dichiarazione omessa indicando tra le annotazioni la dicitura “Ravvedimento operoso per tardiva presentazione della dichiarazione”;
- a versare contestualmente il tributo eventualmente omesso, nonché gli interessi calcolati al saggio legale dal giorno della violazione fino a quello del versamento, impiegando il modello F24.

(N.B.: in merito al ravvedimento operoso per omessa/tardiva dichiarazione IMU effettuato oltre i 90 giorni dal termine di scadenza per la presentazione si rinvia a quanto indicato nella risposta del MEF nel corso di TELEFISCO 2024 che così conclude: *“In concreto, quindi, se la dichiarazione viene presentata entro i 90 giorni dalla scadenza del termine prescritto, si applica la sanzione prevista dall’art. 13, comma 1, lett. c) del D. Lgs. n. 472 del 1997. In caso contrario, potranno essere applicate le sanzioni previste dalle altre ipotesi contemplate dall’art. 13 in discorso, in quanto compatibili.”*

17

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

IMPORTANTE: Il D.Lgs. 87/2024 ha disposto che, a decorrere dalle violazioni commesse a partire dal **1° settembre 2024**, **il termine ultimo per ravvedere l'omissione della dichiarazione è di 90 giorni** e che, pertanto, oltre tale termine non si può più ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso per sanare una omessa dichiarazione.

Va inoltre evidenziato che, sempre a decorrere dalle violazioni commesse a partire dal **1° settembre 2024**, la sanzione in caso di tardiva presentazione della dichiarazione entro 30 giorni dalla scadenza viene abbassata ad 1/3 del minimo, in luogo del precedente 50% (art.7, comma 4bis D.Lgs.472/1997). Pertanto, in tale caso, in caso di ravvedimento operoso, si applicherà la sanzione del 3,3% invece del 5% che continuerà ad applicarsi per le violazioni commesse prima del 1 settembre 2024.

In caso di **infedeltà della dichiarazione** il contribuente può evitare l'applicazione della sanzione "ordinaria", dal 50% al 100% del maggiore tributo dovuto, con un minimo di € 50,00 (art. 1, c. 775, L. 160/2019) se regolarizza spontaneamente la violazione commessa, a condizione che la violazione stessa non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidamente obbligati abbiano avuto formale conoscenza (art. 13, let. b, del D.Lgs 472/97 e successive modificazioni). In particolare può sanare detta violazione:

- i. Ravvedimento ai sensi dell'art. 13, comma 1, let. a bis.; REGOLARIZZAZIONE EFFETTUATA ENTRO 90 GIORNI DAL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DA EMENDARE .
- ii. Ravvedimento ai sensi dell'art. 13, comma 1, let. b.; REGOLARIZZAZIONE EFFETTUATA OLTRE IL 90°GIORNO DAL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DA EMENDARE MA COMUNQUE ENTRO IL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE RELATIVA ALL'ANNO NEL CORSO DEL QUALE E' STATA COMMESSA LA VIOLAZIONE.
- iii. Ravvedimento ai sensi dell'art. 13, comma 1, let. b bis; REGOLARIZZAZIONE EFFETTUATA OLTRE IL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE MA IN OGNI CASO ENTRO IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE RELATIVA ALL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO NEL CORSO DEL QUALE E' SATA COMMESSA LA VIOLAZIONE.
- iv. Ravvedimento ai sensi dell'art. 13, comma 1, let. b ter; REGOLARIZZAZIONE EFFETTUATA OLTRE IL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE.

provvedendo,

I- ad eliminare l'infedeltà, presentando apposita dichiarazione, indicando tra le annotazioni la dicitura "Ravvedimento operoso per infedele presentazione della dichiarazione";

II - a versare la sanzione ridotta pari

- i) sanzione pari al 5,56% della maggiore IMPOSTA DOVUTA;
- ii) sanzione pari al 6,25% della maggiore IMPOSTA DOVUTA;
- iii) sanzione pari al 7,14% della maggiore IMPOSTA DOVUTA;
- iv) sanzione pari al 8,30% della maggiore IMPOSTA DOVUTA;

impiegando il modello F24 e barrando la casella "ravvedimento";

III - a versare contestualmente il minor tributo pagato, nonché gli interessi calcolati al saggio legale dal giorno della violazione fino a quello del versamento, impiegando il modello F24.

IMPORTANTE: Per le violazioni commesse dal **1° settembre 2024 in avanti** non viene, più prevista la differenza di riduzione delle sanzioni da ravvedimento operoso tra il caso previsto al punto **iii.** ed il caso previsto al punto **iv.** Per entrambe le casistiche si applica la sanzione pari al 7,14% (1/7 della sanzione del 50% - D.Lgs.n.87/2024).

9) SANZIONI

Si riepilogano di seguito le sanzioni applicabili in caso di violazioni degli obblighi derivanti dal tributo.

PER VIOLAZIONI COMMESSE PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 2024:

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg .it
--	---	--

- Omessa dichiarazione (art. 1, comma 775, L. 160/2019): sanzione dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00. La sanzione è ridotta a metà laddove la dichiarazione sia presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni (art. 7, comma 4-bis, D.Lgs 472/1997);
- Infedele dichiarazione (art. 1, comma 775, L. 160/2019): sanzione dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00;
- Tardiva risposta a questionari oltre sessanta giorni dalla notifica o per la loro mancata o incompleta o infedele compilazione: sanzione amministrativa da € 50,00 a € 200,00 (art. 1, comma 775, L. 160/2019);
- Omesso, parziale, tardivo versamento (art. 13 D.Lgs 471/97, art. 1, comma 774, L. 160/2019):
 - tardivo versamento inferiore o pari a 14 giorni: sanzione del 1% del tributo tardivamente versato, per ogni giorno di ritardo;
 - tardivo versamento da 15 fino a 90 giorni: sanzione del 15% del tributo tardivamente versato;
 - omesso, parziale o tardivo versamento superiore a 90 giorni: sanzione del 30% del tributo omesso, non versato o tardivamente versato.

PER VIOLAZIONI COMMESSE DOPO IL 1 SETTEMBRE 2024:

- Omessa dichiarazione (art. 1, comma 775, L. 160/2019): sanzione dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00. La sanzione è ridotta ad 1/3 laddove la dichiarazione sia presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni (art. 7, comma 4-bis, D.Lgs 472/1997);
- Infedele dichiarazione (art. 1, comma 775, L. 160/2019): sanzione dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00;
- Tardiva risposta a questionari oltre sessanta giorni dalla notifica o per la loro mancata o incompleta o infedele compilazione: sanzione amministrativa da € 50,00 a € 200,00 (art. 1, comma 775, L. 160/2019);
- Omesso, parziale, tardivo versamento (art. 13 D.Lgs 471/97, art. 1, comma 774, L. 160/2019):
 - tardivo versamento inferiore o pari a 14 giorni: sanzione del 0.83% del tributo tardivamente versato, per ogni giorno di ritardo;
 - tardivo versamento da 15 fino a 90 giorni: sanzione del 12,50% del tributo tardivamente versato;
 - omesso, parziale o tardivo versamento superiore a 90 giorni: sanzione del 25% del tributo omesso, non versato o tardivamente versato.

19

10) ALIQUOTE E DETRAZIONE IMU 2025

10.1) ALIQUOTE

Per l'anno 2025 le aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU", approvate con Delib. di C.C. n°73 del 19.12.2025, sono state confermate nella misura deliberata per gli anni dal 2020 al 2024 e come di seguito indicato:

Tipologia di immobile	Aliquote IMU 2025
<i>Abitazione principale, o fattispecie assimilate ai sensi di legge o di regolamento, limitatamente alle cat. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (le pertinenze sono ammesse nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).</i>	0,6 %

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

<i>U.I. ad uso abitativo, diverse da abitazione principale, e relative pertinenze concesse in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni definite dagli accordi di cui all'art. 2, comma 3, L. n. 431/98 (<u>locazione a canone concordato</u>) qualora ricorrano le condizioni previste dal regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria.</i>	0,79%
<i>U.I. ad uso abitativo, diverse da abitazione principale, e relative pertinenze concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado, qualora ricorrano le condizioni previste dal regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria.</i>	0,79%
<i>Alloggi e relative pertinenze regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.</i>	0,79%
<i>Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art.9, c.3-bis, del D.L.n°557/1993.</i>	0%
<i>Aree edificabili</i>	1,06%
<i>Per ogni altro immobile imponibile non ricompreso fra le fattispecie elencate in precedenza.</i>	1,06%

CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE ALIQUOTE

A) Aliquota per l'abitazione principale e pertinenze: si ricorda che, ai sensi dell'art. 1, comma 740, della L. 160/2019, l'abitazione principale non appartenente alle categorie catastali A/1-A/8-A/9 e le relative pertinenze (come di seguito definite) sono escluse dal tributo. Pertanto l'aliquota qui esaminata si applica solamente:

- alle unità immobiliari destinate ad abitazione principale appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8 e A/9 ed alle relative pertinenze;
- alle fattispecie assimilate all'abitazione principale dalla legge o dal regolamento comunale, appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9.

B) Aliquota agevolata per le abitazioni locate a canone concordato: per le unità immobiliari locate a canone concordato, qualora siano rispettate le condizioni di cui all'art.9 del "Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria", si applica l'aliquota del 0,79%;

(Condizioni previste dal regolamento comunale per poter beneficiare dell'aliquota prevista in caso di unità immobiliare locata a canone concordato (art.9 regolamento comunale):

Il diritto all'applicazione dell'aliquota agevolata è subordinato alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune (*reperibile sul portale dell'ente*) da presentarsi, a pena di decadenza, con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per la presentazione della dichiarazione Imu. A tale comunicazione dovrà essere allegata copia del contratto di locazione stipulato e regolarmente registrato.

La comunicazione di cui al capoverso che precede non è necessaria qualora entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU, i soggetti passivi presentino la dichiarazione di variazione IMU indicando nella medesima, che l'immobile è concesso in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni di cui all'art. 2, comma 3, L. n. 431/98, ed allegando copia del contratto di locazione stipulato e regolarmente registrato.

L'agevolazione di che trattasi si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., nonché del D.M. 16 gennaio 2017 ove stipulati dopo tale data, rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

Si evidenzia, come meglio specificato in seguito, che per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. n. 431/98, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75% (art.1, c.760, L.160/2019)

C) Aliquota agevolata per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado: Per il 2025, per le unità immobiliari e relative pertinenze concesse in comodato d'uso dal soggetto passivo d'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, qualora siano rispettate le condizioni di cui *all'art.8 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria*, si applica l'aliquota del 0,79%;

Art.8 del Regolamento Imu (così come modificato con decorrenza dal 1 gennaio 2025):

1. ... omissis...

2. *Per poterne beneficiare il soggetto a cui è stato concesso l'immobile in uso gratuito dovrà utilizzare l'immobile quale abitazione principale.*

Il soggetto passivo d'imposta dovrà presentare – entro i termini previsti per la presentazione della dichiarazione IMU e con le stesse modalità previste per quest'ultima - dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi degli art. 46 e 47, D.P.R. 445/2000, nella quale si attesti che l'immobile è stato concesso in comodato gratuito a parenti entro il primo grado che vi risiedono anagraficamente e vi dimorano abitualmente. In luogo della suddetta dichiarazione sostitutiva è sempre possibile produrre negli stessi termini copia del contratto di comodato formato nel rispetto delle previsioni di legge.

Il soggetto passivo che non sia residente nel Comune di Città di Castello dovrà produrre, negli stessi termini della documentazione di cui sopra, dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante il vincolo di parentela.

3.*Per il riconoscimento dei benefici di cui ai commi che precedono sono fatti salvi gli effetti delle dichiarazioni e di tutta l'ulteriore documentazione già eventualmente presentata dai contribuenti per l'ottenimento dei benefici riconducibili al comodato gratuito previsti ai fini IMU, o in precedenza ai fini ICI, sempreché, nel frattempo, non si siano verificate modificazioni dei dati ed elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.*

4.*Il beneficio di cui al presente articolo si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.*

Si evidenzia che, come specificato in precedenza, per le unità immobiliari concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile purché siano rispettate le condizioni di legge (art.1, comma 747, lett.c, L.160/2019).

21

D) Fabbricati rurali

I fabbricati abitativi in possesso dei requisiti di ruralità indicati dall'art. 9, comma 3, del D.L. 557/93, nonché appartenenti alla corrispondente categoria catastale dei fabbricati rurali abitativi o riportanti l'annotazione prevista dal D.M. 26/07/2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 07/08/2012, sono soggetti all'imposta come segue:

- se destinati ad abitazione principale del possessore: esclusi dal tributo se non appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8 e A/9 o soggetti all'aliquota prevista per l'abitazione principale in caso contrario;

- se diversi dall'abitazione principale: soggetti al tributo con l'aliquota ordinaria (1,06%).

A decorrere dal 2020 sono potenzialmente soggetti al tributo anche i **fabbricati rurali ad uso strumentale**, esenti da IMU fino al 2019. Sono tali quelli aventi i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993, iscritti nella categoria catastale D/10 oppure aventi l'annotazione catastale prevista dal D.M. 26/07/2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 07/08/2012. Per tali fattispecie il Comune di Città di Castello ha previsto **anche per il 2025 l'aliquota pari a 0%** e **pertanto l'IMU per tali fabbricati non è dovuta.**

E) Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cd. Immobili merce) (n.b.: esenti a decorrere dal 2022)

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---

E' importante sottolineare che, per gli immobili in questione, laddove siano classificati nel gruppo catastale D, non opera la riserva statale di cui al c. 753 L.160/2019 (0,76%). Pertanto l'imposta corrispondente è versata interamente al Comune (c.744 L.160/2019).

10.2 DETRAZIONE

Detrazione per l'abitazione principale (art. 1, comma 749, L. 160/2019)

Per l'unità immobiliare destinata dal contribuente ad abitazione principale, appartenente alle categorie catastali A/1- A/8 e A/9, cioè quella di dimora abituale e residenza anagrafica del medesimo, compete una detrazione dall'imposta di € 200,00.

La detrazione:

- spetta fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta sull'abitazione principale e sulle pertinenze;
- va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale o sussistono le condizioni che ne danno diritto. Il numero dei mesi dovrà determinarsi considerando per intero il mese in cui il requisito si sia verificato per almeno 15 giorni;
- deve essere suddivisa in parti uguali tra i soggetti passivi per i quali l'unità immobiliare è adibita a abitazione principale.

La detrazione spetta anche per le fattispecie assimilate all'abitazione principale, appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9.

10.3 RIDUZIONE D'IMPOSTA

Abitazioni locatate a canone concordato

Come già in precedenza accennato, l'imposta dovuta per le abitazioni locatate con contratti a canone concordato, di cui alla L. 431/1998, è ridotta al 75% (art. 1, c. 760, L. 160/2019).

Tale riduzione è applicabile, sussistendone tutti i requisiti, anche nel caso di spettanza dell'aliquota agevolata precedentemente indicata (0,79%).

La riduzione compete anche alle eventuali pertinenze dell'abitazione, purché incluse nel contratto di locazione.

Pensionati non residenti nel territorio dello Stato (Art.1, comma 48, L.178/2020)

A partire dall'anno 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'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà (*e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.*) N.B.: PER IL SOLO ANNO 2022 LA MISURA DELL'IMU NEI CASI DI CUI SOPRA ERA RIDOTTA AL 37,5% (art.1, comma 743, L.234/2021)

22

DISPOSIZIONI DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA IN MATERIA DI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IN AMBITO AGRICOLO

Di seguito si riportano i primi 3 commi dell'Art.78 bis del D.L. 34/2020, convertito in L.126/2020:

Art. 78-bis. Interpretazione autentica in materia di IMU

1. Al fine di sostenere l'esercizio delle attività imprenditoriali agricole garantendo la corretta applicazione delle agevolazioni in materia di imposta municipale propria (IMU), l'articolo 1, comma 705, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, si interpreta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che le disposizioni ivi recate

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane
Servizio Tributi

Città di Castello
P.za Servi di Maria
Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 /
299 / 303
Fax 075 852 9375

Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it

si applicano anche ai periodi di imposta precedenti all'entrata in vigore della citata legge n. 145 del 2018 (vedi Nota 1).

2. L'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, si interpreta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che nelle agevolazioni tributarie sono comprese anche quelle relative ai tributi locali (vedi Nota 2).

3. Le disposizioni in materia di imposta municipale propria si interpretano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.

Nota 1)

L.145/2018 Art. 1 - Comma 705

705. I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente.

Nota 2)

D.Lgs.228/2001 - Art.9. Soci di società di persone.

1. Ai soci delle società di persone esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabiliti dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche. I predetti soggetti mantengono la qualifica previdenziale e, ai fini del raggiungimento, da parte del socio, del fabbisogno lavorativo prescritto, si computa anche l'apporto delle unità attive iscritte nel rispettivo nucleo familiare.

DISPOSIZIONI DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA IN MATERIA DI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA INERENTE GLI ENTI NON COMMERCIALI

L'articolo 1, comma 71, l. n. 213/2023, stabilisce che: "l'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché le norme da questo richiamate o sostituite si interpretano, per gli effetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che:

a) gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui siano concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali;

b) gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità."

Dalla norma di interpretazione emergono due aspetti che il Legislatore ha voluto regolare: alla lettera a) la questione inerente il caso in cui l'ENC soggetto passivo IMU (possessore) non utilizzi direttamente l'immobile ma lo conceda in comodato ad altro ENC (utilizzatore) per lo svolgimento delle attività meritevoli previste dalla norma di esenzione; alla lettera b) la questione dell'applicabilità dell'esenzione anche nel caso in cui il bene non sia immediatamente utilizzato dall'ENC soggetto passivo IMU ma resti inutilizzato per un periodo indefinito.

Per quanto non riportato nel presente Vademecum si rimanda alla Legge n.160 del 27 dicembre 2019, con particolare riferimento all'art.1, commi da 738 a 782 e s.mi. nonché ad ogni altra disposizione normativa o di prassi inerente il tributo.

INFORMAZIONI E SUPPORTO

L'Ufficio Tributi, situato nei locali in P.za Servi di Maria n.5, riceve il pubblico ordinariamente secondo il seguente orario di apertura: lunedì e giovedì dalle ore 8,30 alle 13,00 e dalle ore 15,30 alle ore 18,00 – martedì dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Gli uffici sono dislocati in P.za Servi di Maria n.5

Eventuali appuntamenti potranno essere fissati attraverso la funzione "Prenotazione appuntamenti" contenuta all'interno del sito istituzionale del Comune di Città di Castello all'indirizzo <https://appuntamenti.comune.cittadicastello.pg.it/index.php/user/login> o, in alternativa, contattando i seguenti recapiti, ai quali in ogni caso ci si potrà rivolgere per qualsiasi ulteriore informazione e supporto:

- Pascolini Raffaella – Tel. 0758529296 – e.mail : raffaella.pascolini@comune.cittadicastello.pg.it
- Testamigna Catia – Tel. 0758529300 – e.mail : catia.testamigna@comune.cittadicastello.pg.it
- Mencarelli Marco – Tel. 0758529302 – e.mail : marco.mencarelli@comune.cittadicastello.pg.it
- Topi Mario – Tel. 0758529299 – e.mail : mario.topi@comune.cittadicastello.pg.it

- Resp. Servizio
Gustinucci Lorenzo – Tel. 0758529303 – e.mail : lorenzo.gustinucci@cittadicastello.pg.it

N.B.: quanto esposto nel presente vademecum è stato elaborato sulla base delle normative e delle interpretazioni ufficiali esistenti alla data del **28 maggio 2025**. Si invita comunque a prestare attenzione ad eventuali aggiornamenti normativi.

Settore Finanze, Entrate e Risorse Umane Servizio Tributi	Città di Castello P.za Servi di Maria Tel. 075 8529 296 / 300/ 302 / 299 / 303 Fax 075 852 9375	Email: tributi@comune.cittadicastello.pg.it
--	---	---