

## IMU 2025

L'I.m.u. (Imposta Municipale Unica) è disciplinata dalla L. 160 del 27 dicembre 2019 e dalla L. 178 del 30 dicembre 2020, nonché dal Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.) approvato con Del. Cons. Com. n. 16 del 28.05.2020.

- **ESENZIONE TOTALE**

Per l'**abitazione principale** e **una pertinenza** per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7, tranne per le abitazioni principali di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze. E' abitazione principale anche quella su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite, ex art. 540 C. Civile.

Sono **assimilate** all'abitazione principale:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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.

Per **terreni agricoli** posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

**"Beni merce"** (art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020) . A decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU.

**Immobili occupati abusivamente:** a partire dall'anno 2024 sono considerati esenti da I.M.U. gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, comma 2 (**violazione di domicilio**) o 633 (**invasione di terreni od edifici**) del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

La comunicazione al Comune va fatta secondo le modalità telematiche stabilite con decreto D.M. del 24 aprile 2024 del MEF. Analoga comunicazione deve essere trasmessa quando cessa il diritto all'esenzione.

- **SI APPLICA a TUTTI gli altri immobili** quali aree edificabili, terreni agricoli (non posseduti da coltivatori diretti o I.A.P.), fabbricati (es: uffici, negozi, capannoni, depositi, box, abitazioni, ecc.).
- **E' PROPORZIONALE** alla percentuale e ai mesi di possesso (possesso per almeno la metà del mese vale il mese intero).
- **CALCOLO IMU FABBRICATI**  
Base imponibile = rendita catastale (R.C) rivalutata del 5% x coefficiente specifico.
- **CALCOLO IMU TERRENI**  
Base imponibile = reddito dominicale (R.D) rivalutato del 25% x coefficiente 135.

Tipo immobile	Categoria catastale	Calcolo base imponibile
Abitazioni e cantine,soffitte,box,posti auto, tettoie chiuse o aperte ecc.	A (esclusi A/10); C/2, C/6, e C/7	R.C x 1,05 x 160
Uffici e studi privati	A/10	R.C x 1,05 x 80
Negozi, bar, botteghe	C/1	R.C. 1,05 X 55
Laboratori per arti o mestieri, palestre ecc	C/3, C/4 e C/5	R.C 1,05 x 140
Capannoni industriale alberghi, fabbricati rurali e strumentale ecc.	Da D/1 A D/10 (esclusi i D/5)	R.C x 1,05 x 65
Istituti di credito	D/5	R.C x 1,05 x 80
Terreni		R.D x 1,25 x 135

- **TERRENI EDIFICABILI INDICI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

I valori venali in comune commercio delle aree fabbricati sono state deliberate per l'anno 2025 con atto della Giunta Comunale n. . 71 del 12/12/2024 confermando quelli adottati nell'anno 2024:

ZONA URBANISTICA	ZONA URBANISTICA	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE
Da PRG	Da PGT	
A centro storico	Città storica antica e moderna - Ai e As	€ /mc 350,00
B1 (Residenziale di Completamento a Media	Città consolidata - media alta densità	

Densità)		
If 3.00 mc./mq.	If 1.00 mq./mq.	€ /mc 170,00
	Ambito del Tessuto urbano consolidato prevalente destinazione residenziale ACR	
B2 (Residenziale di Completamen to a Bassa Densità) If 1.00 mc./mq.	Città consolidata - media bassa densità - R.Bd.  If. 0.35 mq./mq.	€ /mc 180,00
C (Residenziale di Espansione)	Ambito di Trasformazione Residenziale – ATR	€ /mc 150,00
It 0.80 mc./mq.	All. 4 Pr. 01	
D1 (Produttiva di Completament o)	Città delle attività economiche - Ambito delle attività produttive consolidate "DP"  If 0.80 mq./mq.	€ /mq 160,00/120,00 solo per aree P.I.P.)
Uf 0.80 mq./mq.	Ambito di Completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche – ACE  All. 4 Pr. 01	
D2 (Produttiva di Espansione)	Ambito di Trasformazione per attività economiche – ATE	€ /mq 180,00
Ut 0.50 mq./mq.	All. 4 Pr. 01	
D3 (Commercial e di Completame nto)	Città delle attività economiche – Ambito delle attività terziarie - "DT" - commerciali - "DC" - ed espositive - "DE"  If 0.80 mq./mq.	€ /mq 160,00
Uf 0.80 mq./mq.		
D4 (Commercial e di Espansione)	Ambito di Trasformazione per attività economiche – ATE  All. 4 Pr. 01	€ /mq 150,00

Ut 0.80 mq./mq.		
D5 (Alberghiera)  Uf 1.00 mq./mq.	Città delle attività economiche – Ambito delle attività ricettive - “DR”  If 0.80 mq./mq.	€ /mq 170,00
Zona per Attrezzature Pubbliche (Standard)	Città pubblica - Aree per servizi e infrastrutture	€ /mq 35,00

- **ALIQUOTE IMU 2025**

Le aliquote Imu 2025 sono state approvate con Delibera del Consiglio Comunale nr. Delibera del Consiglio Comunale nr. 42 del 28/12/2024 come segue:

	<b>TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI</b>	<b>Aliquote IMU ‰</b>
1	Unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (con detrazione di euro 200,00 rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione), di cui all'art. 1 commi 748 e 749 della l. 160/2019	6
2	Abitazioni assegnate dagli Istituti Autonomi Case Popolari (ex IACP/ARES/ALER)	10,5
3	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D di cui all'art. 1 comma 753 della l. 160/2019	10,5
4	Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, di cui all'art. 1 commi 750 della l. 160/2019	1
5	Aree fabbricabili	10,5
6	Terreni	8,6
7	Terreni agricoli di cui all'art. 1 comma 752 della l. 160/2019	8,6
8	Aliquota di base dell'imposta municipale propria di cui all'art. 1 comma 754 della l. 160/2019 per tutte le categorie di immobili oggetto di imposizione non incluse nelle soprastanti classificazioni	10,5

- **SCADENZE DI PAGAMENTO:**

1° RATA (**ACCONTO**): entro il **16 giugno 2025**

2° RATA (**SALDO**): entro il **16 dicembre 2025**

Rata Unica : entro il **16 giugno 2025**

E' possibile effettuare il calcolo con il Calcolatore Online a disposizione sul sito istituzionale al seguente indirizzo: [Calcolo online IMU stampa f24 comune di Cavenago di Brianza \(riscotel.it\)](http://riscotel.it)

- **MODALITA' DI VERSAMENTO**

Il versamento deve essere effettuato mediante **modello F24** da pagare presso gli uffici postali o istituti bancari.

Il Codice catastale del Comune di Cavenago di Brianza è **C395**.

I codici tributo per il modello F24 sono:

<b>CODICE TRIBUTO IMU</b>	<b>TIPOLOGIA IMMOBILI</b>
<b>3912</b>	abitazione principale e relative pertinenze
<b>3913</b>	fabbricati rurali ad uso strumentale, ad eccezione della categoria D
<b>3914</b>	terreni
<b>3916</b>	aree fabbricabili
<b>3918</b>	altri fabbricati
<b>3925</b>	denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO";
<b>3930</b>	denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"

Si ricorda che non deve essere più indicato il codice tributi **TASI** (3961) in quanto è stata abolita dalla legge di bilancio 2020 (legge 30 dicembre 2019, n. 160) e pertanto l'Imu risulta l'unico tributo dovuto a decorrere dall'anno 2020.

- **RESIDENTI ESTERO TITOLARI DI PENSIONE:**

A partire dall'anno 2023 **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 **sogetti 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 del 50%. In questo caso è necessario presentare la dichiarazione I.M.U.**

- **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE:**

IMU dovuta con aliquota base del 1 per mille.

- **IMPORTO MINIMO**

13,00 euro complessivamente dovuti nell'anno per il singolo tributo.

- **ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTE DAL REGOLAMENTO COMUNALE**  
 E' equiparata all'abitazione principale e quindi **ESENTE** l'abitazione principale (purché non di lusso) e le pertinenze possedute da **anziano o disabile residente in casa di riposo a seguito di ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata. L'agevolazione opera limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500,00. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare e relative pertinenze. L'assimilazione non opera per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9.  
 Per poterne beneficiare è necessario presentare la dichiarazione sul modello predisposto dall'ufficio tributi entro il 31 dicembre dell'anno d'imposizione in cui è sorto il presupposto. La dichiarazione effettuata per un anno d'imposta è valida anche per gli anni d'imposta successivi a condizione che ne sussistano i requisiti.
  
- **RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DEL 50%**

  - Per gli immobili concessi in **comodato d'uso gratuito** è prevista la riduzione della base imponibile del 50% alle seguenti condizioni:
    1. il comodante possieda, oltre a quello concesso in comodato, una sola abitazione in Italia, che deve essere l'abitazione principale del comodante e deve essere ubicato nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
    2. il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
    3. il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale e quindi risieda anagraficamente e dimori abitualmente nell'abitazione avuta in comodato;
    4. il comodato venga posto in essere fra parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli e viceversa);
    5. l'immobile oggetto di comodato non sia di lusso, quindi non appartenga ad una delle seguenti categorie catastali: A1/A8/A9;
    6. il contratto di comodato sia regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
    7. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
  
  - **Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le seguenti condizioni:
    1. l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato;
    2. la riduzione della base imponibile nella misura del 50% ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale - o da altra autorità o ufficio abilitato - lo stato d'inagibilità o d'inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, a condizione che il fabbricato non sia utilizzato. La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 1, comma 746 della legge 160/2019;

3. l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
4. deve essere inoltre accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:
  - gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
  - lo stato d'inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante da stati di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa.;
  - Lo stato d'inagibilità e la relativa agevolazione ai fini dell'IMU decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo;

**non costituisce motivo d'inagibilità o abitabilità ove ricorrono, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:**

- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze (gas, luce, acqua);
- fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

- **Per i fabbricati di interesse storico ed artistico** di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

- **DICHIARAZIONE IMU:**

Nei casi in cui sia previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione, la medesima deve essere presentata **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di inizio possesso o di variazione**. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni.

I casi più frequenti in cui ricorre l'obbligo dichiarativo sono:

- fabbricati dichiarati inagibili;
- fabbricati divenuti di interesse storico;
- immobili condotti in leasing;
- immobili considerati "bene merce" per le imprese;
- terreno divenuto edificabile o terreno che ha perso i requisiti di edificabilità.

Il modulo di dichiarazione IMU può essere riconsegnato a mano oppure inviato per posta o tramite PEC (Posta Elettronica Certificata).