COMUNE DI VIGNATE
Citta' Metropolitana di Milano

IMU 2025

Legge n.160/2019 Art.1 Commi 739-783

Dal 1° gennaio 2020 l'IMU è regolata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019.

Il comma 738 della suddetta normativa ha, tra l'altro, disposto l'abolizione della TASI a far tempo dal 01/01/2020, pertanto le fattispecie immobiliari (beni merce e fabbricati rurali strumentali) che sino al 31/12/2019 erano gravate da TASI, dal 2020 sono sottoposte a tassazione IMU.

L'articolo 1, comma 740, della legge n. 160/2019 dispone che il possesso dell'abitazione principale o assimilata, secondo la definizione data dalla norma medesima (comma 741), non è sottoposta a tassazione. Si ricorda che l'abitazione principale ai fini IMU è quella, e solo quella, nella quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Chi sono i soggetti tenuti al pagamento dell'imposta

L'articolo 1, comma 743, legge n. 160/2019, dispone che sono soggetti tenuti al pagamento dell'imposta i **possessori di immobili**, intendendosi per tali:

- il **proprietario**;
- il titolare del diritto reale di **usufrutto**;
- il titolare del diritto reale di **uso**;
- il titolare del diritto reale **abitazione**;
- il titolare del diritto reale di **enfiteusi**;
- il titolare del diritto reale di **superficie**.

La normativa definisce, inoltre, alcune ulteriori casistiche che individuano soggetti passivi d'imposta:

- il genitore **assegnatario** della **casa familiare** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il **diritto** di **abitazione** in capo al genitore **affidatario dei figli**;
- il **concessionario di aree demaniali**;
- il **locatario finanziario** per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.

In presenza di **più soggetti passivi** con riferimento ad un medesimo immobile ognuno di essi versa, autonomamente, l'imposta **sulla base** della propria **quota di possesso**, e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi **soggettivi ed oggettivi** riferiti ad **ogni singola quota di possesso**, anche nei casi di applicazione delle **esenzioni o agevolazioni**.

L'imposta è, quindi, dovuta per tutti quegli immobili che non rientrano nei casi di esclusione o esenzione.

Sono state in gran parte riconfermate le tipologie di abitazioni assimilabili ad abitazione principale con una eccezione importante che riguarda i pensionati AIRE che adesso non beneficiano più dell'esenzione per l'abitazione posseduta in Italia, ma 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.

Come si calcola

L'imposta è dovuta per anni solari **proporzionalmente** alla **quota** e ai **mesi dell'anno** nei quali **si è protratto il possesso**.

Giorni nel mese **in capo al cedente**	**Giorni** nel mese **in capo all'acquirente**	**Soggetto passivo** per intero mese
15	16	Acquirente
15	15	Acquirente
14	14	Acquirente

Nel caso sia intervenuta una **variazione** incidente sull'ammontare dell'imposta, **il mese** è computato per **intero se** la **situazione antecedente o successiva** alla **variazione** si è protratta **per più** della **metà** dei **giorni** di cui il **mese stesso** è composto**.**
In particolare il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta dovuta per il mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'imposta annua dovuta va determinata **applicando** al **valore imponibile** l'**aliquota** adottata dal Comune per la specifica fattispecie d'immobile, **rapportando**, poi, **l'imposta** alla **quota** di possesso ed ai **mesi** dell'anno in cui il **possesso** si **è protratto.**

Quando si paga

L'imposta annua dovuta per l'anno in corso si versa in **due rate**:

- la **prima rata** va versata entro il **16 giugno** dell'**anno in corso**
- la **seconda rata** va versta entro il **16 dicembre** dell'**anno in corso**

Il versamento della **prima rata** è pari all'imposta dovuta per il **primo semestre** applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.
Il versamento della **rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a **conguaglio,** sulla base delle aliquote adottate dal Comune e dell'evoluzione in corso d'anno che ha interessato gli immobili e le quote di proprietà sugli stessi.

COMUNE DI VIGNATE
Citta' Metropolitana di Milano

Come si paga

Il versamento dell'imposta dovuta per il corrente anno può essere effettuato:

- utilizzando il modello unificato **F24** che è esente da commissioni per l'operazione di versamento;
- utilizzando altre modalità di versamento che verranno eventualmente messe a disposizione.

Codici tributo da utilizzare per il versamento dell'imposta dovuta per il corrente anno nel caso si opti per l'uso del modello **F24:**

- **3912**: IMU abitazione principale (solo per versamenti relativi a categorie catastali A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze
- **3913**: IMU fabbricati rurali ad uso strumentale (solo fabbricati iscritti in categoria D/10 o provvisti di apposita annotazione di ruralità)
- **3914**: IMU terreni agricoli
- **3916**: IMU aree fabbricabili
- **3918**: IMU altri fabbricati (escluse categorie catastali D)
- **3925**: IMU immobili gruppo catastale D (produttivi, esclusi D/10)) quota Stato aliquota fino al 7,6 per mille
- **3930**: IMU immobili gruppo catastale D (produttivi, esclusi D/10)) quota Comune aliquota eccedente il 7,6 per mille

Dal 2020 è stato aggiunto il seguente per i **Beni merce:**

- **3939** denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita –COMUNE"

Aliquote IMU 2025

Tipologia	**Misura**
ABITAZIONE PRINCIPALE - A/1 A/8 A/9 + PERTINENZE C2 C6 C7	5 ‰
ABITAZIONE PRINCIPALE - A/1 A/8 A/9 + PERTINENZE C2 C6 C7 - ALLOGGI EX IACP	DETRAZIONE DI € 200,00 ANNUI
FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE - D10 O ALTRE CATEGORIE CON ANNOTAZIONE DI RURALITA'	1 ‰
TERRENI AGRICOLI, ANCHE SE NON COLTIVATI	7,6 ‰
FABBRICATI DEL GRUPPO D (ESCLUSI D/10) (di cui 7,6 ‰ destinato *ex lege* allo Stato)	10,1 ‰
ALTRI FABBRICATI	9,1 ‰
AREE FABBRICABILI	10,6 ‰

Codice Comune: **L883**