



INFORMATIVA IMU

L'IMU (Imposta Municipale propria) è un'imposta in autoliquidazione disciplinata dalla Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1 commi da 739 a 783.

La sua applicazione nel Comune di Nova Milanese è disciplinata dal Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 03/06/2020.

CHI DEVE PAGARE L'IMU

L'IMU deve essere pagata al Comune nel quale sono situati gli immobili **dal proprietario ovvero dal titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie**.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing), è tenuto al pagamento il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Nel caso di concessione di aree demaniali, è tenuto al pagamento il concessionario.

L'IMU è dovuta per il possesso di fabbricati (escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze), aree fabbricabili e terreni agricoli.

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per tutti i periodi temporali in cui non sono rispettati entrambi i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica), l'immobile non può essere considerato abitazione principale ai fini IMU e si dovrà versare l'IMU, anche qualora si tratti dell'unico immobile di proprietà.

COSA SONO LE PERTINENZE

Ai fini IMU, per pertinenze si intendono **esclusivamente le unità immobiliari al servizio dell'abitazione principale classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate (quindi massimo 3 pertinenze, una per tipo).**

ALIQUOTE 2025

Le seguenti aliquote, vigenti per l'anno 2025 e invariate rispetto allo scorso anno, sono state approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/12/2024.

- **0,40% per l'abitazione principale di categoria A/1 A/8 ed A/9 e relative pertinenze.**

L'aliquota si applica alle **pertinenze 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.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (art. 1, comma 749, legge 160/2019);

- **0,90% per gli immobili classati nella categoria C/1, le aree fabbricabili e i terreni agricoli;**
- **0,76% per:**
 - **immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 2° grado;**
 - **immobili concessi in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato con riduzione del 50% della base imponibile, come previsto dall'art. 1, comma 747, lettera c) della L. n. 160/2019;**
 - **immobili locati a canone concordato (di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431) con riduzione dell'imposta al 75%, come previsto dall'art. 1, comma 760 della L. n. 160/2019;**
- **0,10% per i fabbricati rurali ad uso strumentale (con accatastamento in cat. D/10 o con annotazione di ruralità) di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto-legge 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla Legge 133/1994;**
- **1,00% per tutti gli altri immobili non compresi nelle casistiche precedenti;**

QUANDO SI PAGA

Per l'anno 2025 sono previste **due rate le cui scadenze sono così stabilite:**

SCADENZA ACCONTO: 16 GIUGNO 2025

SCADENZA SALDO: 16 DICEMBRE 2025

Resta in ogni caso nella **facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2025.**

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto ravvedimento operoso, pagando il tributo, una sanzione ridotta e gli interessi legali.

Il ravvedimento operoso è precluso a seguito della notifica di un avviso di accertamento per omesso o parziale pagamento.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato esclusivamente con il **modello F24 (che non prevede l'applicazione di commissioni)**, presso gli sportelli bancari, presso gli uffici postali, on-line tramite i servizi di home banking o tramite il portale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate.

Il versamento deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso; l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Nel Comune di Nova Milanese se l'IMU complessiva annuale da corrispondere è pari o inferiore a € 12,00 l'imposta non è dovuta.

Il contribuente è tenuto a riportare con particolare attenzione il codice fiscale, i dati anagrafici, il domicilio fiscale e il **codice catastale del Comune di Nova Milanese (F944)**.

Di seguito si riportano i **codici tributo** per il versamento dell'IMU:

3912	Abitazione principale e relative pertinenze – quota Comune
3914	Terreni agricoli – quota Comune
3916	Aree fabbricabili – quota Comune
3918	Altri fabbricati (altri appartamenti, negozi, uffici, ecc.) eccetto categoria catastale D – quota Comune
3925	Immobili classificati nella categoria catastale D – quota Stato (quota di imposta calcolata con aliquota del 0,76%)
3930	Immobili classificati nella categoria catastale D – quota Comune (differenza tra imposta calcolata con l'aliquota stabilita dal Comune e la quota dovuta allo Stato del 0,76%)
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita – quota Comune

CALCOLO

L'IMU si calcola partendo dalla rendita catastale dell'immobile. Dalla rendita catastale si calcola la base imponibile, sulla quale si applicheranno poi le aliquote determinando l'imposta dovuta.

Base imponibile per i fabbricati

Per calcolare la base imponibile dei fabbricati si rivaluta del 5% (o si moltiplica per 1,05) la rendita catastale dell'immobile nell'anno di imposizione e la si moltiplica per i relativi moltiplicatori stabiliti dalla legge e di seguito riportati.

Categorie catastali	Moltiplicatore
Cat. A (da 1 a 9), C/2, C/6, C/7	160
Cat. A/10, D/5	80
Cat. B, C/3, C/4, C/5	140
Cat. C/1	55
Cat. D (ad eccezione dei D/5)	65

Calcolo della base imponibile per i fabbricati: rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore

Base imponibile per le aree edificabili

La base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

I valori minimi di riferimento sono definiti periodicamente dal Comune con apposita delibera.

Per l'anno 2025 i valori applicati sono i medesimi degli anni 2022, 2023 e 2024, definiti con delibera di Giunta Comunale n. 70 del 30/05/2022.

Calcolo dell'IMU: base imponibile x aliquota

All'importo così determinato devono essere applicate le detrazioni se previste e deve essere **applicata la suddivisione in base alle percentuali di possesso** dell'immobile.

Per periodi di possesso inferiori all'anno, **l'imposta si calcola in rapporto ai mesi in cui l'immobile è stato posseduto.**

RIDUZIONI

La base imponibile è **ridotta del 50%**:

- **per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del D. Lgs. n. 42/2004;
- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per inagibilità e inabitabilità si intende un **degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.**

Deve **inoltre essere accertata la concomitanza** delle seguenti condizioni:

- a) **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;
- b) **gravi carenze igienico sanitarie.** Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa provinciale vigente in materia urbanistico-edilizia.

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 DPR 28.12.2000 n. 445 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

- per le unità immobiliari (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) **concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzino come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:**
 - a) **il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nel Comune di Nova Milanese;**

- b) **il comodante non deve possedere altri immobili in Italia oltre a quello concesso in comodato, ad eccezione della propria abitazione di residenza** (sempre nello stesso Comune di Nova Milanese);
- c) **il contratto di comodato deve essere registrato.**

La registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito ha un costo di 200,00 euro di imposta di registro oltre le marche da bollo. La registrazione deve essere richiesta entro 20 giorni dalla stipula del contratto. L'agevolazione ricorre dalla data di stipula del comodato regolarmente registrato.

AGEVOLAZIONI

É prevista **un'aliquota agevolata del 0,76% e una successiva riduzione dell'imposta al 75%** per i **fabbricati di tipo abitativo e relative pertinenze nel limite di una unità per la categoria catastale C/2, C/6 e C/7**, concessi in **locazione con contratto a canone concordato** conforme all'accordo territoriale sottoscritto dalle organizzazioni rappresentative di inquilini e proprietari, stipulato **ai sensi dell'art. 2, comma 3, o dell'art. 5, commi 1 e 2, della legge n. 431/1998.**

Per poter beneficiare dell'agevolazione, **il proprietario dell'immobile deve presentare all'Ufficio Tributi**, entro la data scadenza per la presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno dell'anno successivo rispetto alla stipula):

- **copia del contratto** a canone concordato stipulato in applicazione dell'"Accordo locale per il Comune di Nova Milanese",
- **ricevuta di registrazione del contratto**
- **attestazione bilaterale** (altrimenti detta asseverazione, è la certificazione che **attesta che il contratto a canone concordato è regolare e conforme all'accordo territoriale.** Viene **rilasciata dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale**).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi purché non si verifichino modificazioni.

CONTATTI PER RICHIEDERE INFORMAZIONI

Ufficio Tributi - Palazzo Municipale - Ingresso F, 1° Piano

Tel. 0362374466 - 0362374616 - 0362374617

e-mail: tributi@comune.novamilanese.mb.it

pec: comune.novamilanese@pec.regione.lombardia.it