

INFORMATIVA IMU (Imposta municipale propria) anno 2025

Chi paga (soggetto passivo)

L'imposta viene pagata dal proprietario dell'immobile o da colui che vanta sullo stesso un diritto reale, vale a dire:

- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto d'uso;
- l'enfiteuta (enfiteusi: diritto reale di godimento su cosa altrui che attribuisce al titolare, enfiteuta, lo stesso potere di godimento del fondo che spetta al proprietario, salvo l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al proprietario, concedente, un canone periodico che costituisce un onere reale, art. 957 c.c.);
- il titolare del diritto di superficie;
- il locatario finanziario dalla stipula del contratto di leasing e per tutta la durata dello stesso, anche se avente ad oggetto immobili da costruire o in corso di costruzione (art. 9, comma 1, D.Lgs 23/2011);
- il concessionario di aree demaniali.

In caso di acquisto di un nuovo immobile o di decorrenza di aliquote ridotte a fronte di situazioni variate (come nel caso di variazione di residenza di un inquilino che occupa un immobile a fronte della stipulazione di un contratto di locazione a canone agevolato, per il quale il proprietario può godere di un'aliquota ridotta) si calcola per intero il mese nel quale il possesso (o la nuova condizione che è verificata, es. cambio di residenza) si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni, nell'ipotesi di acquisto, si considera comunque in capo all'acquirente.

Scadenze versamenti

ACCONTO: Entro il 16 giugno 2025

SALDO: Entro il 16 dicembre 2025

Entro il termine dell'acconto è possibile effettuare il versamento in unica soluzione dell'intero importo annuo dovuto.

Come si esegue il versamento

Il versamento è effettuato in autoliquidazione tramite modello F24 oppure tramite apposito bollettino postale (c/c postale IMU n. 1008857615). L'importo dovuto ai fini IMU può essere compensato con i crediti erariali maturati dal contribuente che deve compilare e presentare, alla banca o all'ufficio postale, il modello di pagamento F24 con saldo uguale a zero per effetto della compensazione eseguita.

Importo minimo: Il tributo del singolo soggetto passivo non è dovuto nel caso in cui l'imposta annua, con riferimento alla percentuale di possesso del contribuente, sia inferiore a € 12,00.

Il pagamento dell'imposta deve essere arrotondato per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se è superiore.

Si ricorda che il **codice Ente** del Comune di Verona è **L781** e che i codici tributo IMU per eseguire il versamento sono i seguenti:

- **3912 IMU** – Imposta municipale propria su abitazione principale (A1/A8/A9 e relative pertinenze) - COMUNE
- **3913 IMU** – Imposta municipale propria per i fabbricati rurali ad uso strumentale – 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

Come si esegue il versamento per i soggetti residenti all'estero

E' possibile effettuare il versamento utilizzando il modello F24, oppure seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012. Il versamento deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati in comuni diversi. Restano confermate le seguenti modalità di versamento ovvero il vaglia postale internazionale ordinario, il vaglia internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario.

1) Per la quota spettante al Comune:

- il codice **IBAN** del conto sul quale accreditare l'importo dovuto è il seguente:

IT 20 B 05034 11750 000 000 0 70000.

- il codice **BIC** (Bank Identifier Code)/**SWIFT**, è **BAPPIT21001**.

Quest'ultimo, utilizzato nei pagamenti internazionali per identificare la Banca del beneficiario, è disponibile per quasi tutte le banche del mondo, può essere formato da 8 o da 11 caratteri alfanumerici.

2) Per la quota riservata allo Stato, limitatamente agli immobili di categoria D per i quali è dovuta, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia. In entrambi i casi, la copia dei pagamenti effettuati deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come si calcola la base imponibile

L'individuazione della base imponibile avviene seguendo regole diverse a seconda delle diverse tipologie di immobili:

- **fabbricati iscritti in catasto** la base imponibile è ottenuta moltiplicando la rendita catastale, desumibile dalla visura catastale che può essere richiesta solo all'Agenzia del Territorio, rivalutata del 5%, per i relativi moltiplicatori, secondo la seguente formula:

Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore (vedi tabella sotto riportata)

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

- aree fabbricabili:

La base imponibile per le aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio; per le aree che mutano destinazione urbanistica, divenendo in corso d'anno fabbricabili, l'imposta si applica con i nuovi valori dalla data di approvazione del provvedimento di variazione di destinazione urbanistica.

Il valore dell'area tiene conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al solo scopo di agevolare i contribuenti nell'individuazione del valore imponibile, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 25 giugno 2014, il Comune ha approvato i valori venali medi in comune commercio delle aree ubicate sul proprio territorio, come da tabella disponibile per la consultazione sul sito internet e pubblicata, come allegato, alla sezione dedicata a IMU – Informazioni Generali.

I valori ivi citati sono stati confermati anche per l'anno 2025.

Nel caso in cui, da atti pubblici, risulti che all'area fabbricabile è stato attribuito un valore economico superiore rispetto a quello indicato nella deliberazione del Comune sopra citata, tale valore costituisce la base imponibile.

Si precisa che le tabelle sono strutturate al fine di fornire non solo il valore in caso di lotto libero ma anche nel caso in cui si tratti di aree aventi ad oggetto interventi di ristrutturazione edilizia. In tale ultimo caso, per definire la base imponibile, è necessario individuare nel progetto il dato inerente all'indice di utilizzazione fondiaria (UF).

ALIQUEUTE 2025

Le aliquote IMU applicabili per l'anno 2025 sono state approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 75 del 28 novembre 2024, modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 16 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 6-ter, comma 1, del decreto-legge 29 settembre 2023, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 2023, n. 170, tramite l'elaborazione del prospetto, pubblicato sul sito al quale si rinvia.

Dall'anno 2025, infatti, il legislatore ha reso obbligatorio redigere la delibera di approvazione delle aliquote utilizzando il prospetto disponibile sul portale del federalismo Fiscale. La necessità di attenersi alle fattispecie ivi indicate ha comportato alcune rivisitazioni rispetto allo scorso anno, e precisamente:

- a) scompare l'aliquota ridotta prevista nel caso di scambio di immobili tra genitori e figli;
- b) gli immobili accatastati in categoria C1 e C3 possono godere dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 1,06% solo nel caso in cui il loro utilizzo sia effettuato dal proprietario, pertanto previo utilizzo diretto dello stesso indipendentemente dal fatto che siano iscritti o meno all'albo delle botteghe storiche del Comune di Verona;
- c) gli immobili di categoria D3 possono godere della riduzione di imposta qualora siano utilizzati direttamente dal proprietario.

Esenzione IMU per immobili occupati abusivamente.

Con la legge 197 del 29.12.2022 (c.d. legge di Bilancio 2023) è stata introdotta l'esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente, non disponibili né utilizzabili dal proprietario. I commi 81 e 82 introducono l'esonero dal pagamento dell'IMU per i proprietari di immobili occupati abusivamente (artt. 614 e 633 cod. pen.) che abbiano presentato regolare denuncia

all'autorità giudiziaria, in relazione ai reati di violazione di domicilio o di invasione di terreni o edifici, o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o sia iniziata un'azione giudiziaria penale. Il contribuente deve presentare una comunicazione attestante il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, allegando la denuncia presentata presso le competenti sedi. Analoga comunicazione deve essere trasmessa nel momento in cui cessa il diritto all'esenzione. L'esenzione spetta anche se non è stato ancora adottato il decreto di attuazione, concernente solo il modello dichiarativo.

Uso gratuito:

Per il proprietario che possiede un immobile che intende concedere in uso gratuito, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile qualora sussistano, contemporaneamente, **tutti** i seguenti requisiti:

- a) grado di parentela tra comodante e comodatario in linea retta entro il 1° grado (genitori-figli);
- b) il comodatario (utilizzatore) deve adibire l'alloggio come abitazione principale, ossia deve dimorare e risiedere all'interno dello stesso;
- c) il comodante deve avere una sola abitazione che concede in comodato ed eventualmente un'altra abitazione nella quale risiede e dimora (abitazione principale).
- d) il comodante non deve possedere altri immobili abitativi **in Italia** oltre a quelli sopra indicati;
- e) entrambi gli immobili, ossia quello concesso in comodato e l'abitazione principale del comodante, devono essere ubicati nello stesso Comune;
- f) comodante e comodatario devono risiedere nello stesso comune;
- g) entrambi gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali di lusso censite a catasto in categoria A1, A8, A9;
- h) il contratto di comodato deve essere registrato e **inviato alla Direzione Tributi – ufficio IMU.**

Solo qualora ricorrano le anzidette condizioni, alla base imponibile, ridotta del 50%, si applicano le aliquote ridotte stabilite per l'uso gratuito con D.C.C. n. 75 modificata con D.C.C. 85 del 16/12/2024.

In assenza delle condizioni sopra descritte si applica l'aliquota ordinaria calcolata sulla base imponibile intera.

Immobili locati a canone concordato:

Contratti agevolati: riduzione al 75% dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, sia essa ordinaria (applicabile qualora l'inquilino non sia residente) o ridotta (applicabile solo se l'inquilino è residente) per gli immobili locati a canone concordato stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98.

L'aliquota ridotta è riconosciuta in presenza di inquilino residente oltre che dimorante nell'immobile locato (art. 2, comma 4, L. 431/98) e previa presentazione di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, qualora non sia stata presentata dichiarazione sostitutiva o dichiarazione IMU negli anni precedenti e non siano variate le informazioni in precedenza fornite. Alla dichiarazione va allegata la copia del contratto di locazione e, per i contratti stipulati successivamente al 01/06/2017, copia dell'attestato di rispondenza del canone di locazione (art. 9, commi 8 e 9, del regolamento IMU) in base al D.M. 16/01/2017 nonché all'accordo territoriale per i contratti a canone concordato, sottoscritto dal Comune di Verona con le Associazioni di categoria. La dichiarazione va

resa dopo la naturale scadenza del contratto: non si deve presentare la dichiarazione IMU decorsi i primi tre anni prima della proroga dei successivi due e va presentata ogniqualvolta vari una informazione resa a suo tempo. Nel caso delle locazioni, deve essere data comunicazione qualora un contratto cessi anticipatamente rispetto alla naturale conclusione del contratto, così come previsto dalla disposizione normativa che lo regola, quando vari il nominativo del/dei conduttore/i e/o il numero del contratto attribuito in fase di registrazione e quindi, ad es., anche in caso di subentro di un nuovo inquilino.

Contratti transitori o contratti per studenti universitari: entrambe le tipologie di contratto godono della riduzione al 75% dell'imposta, determinata applicando l'aliquota ordinaria stabilita dal Comune, **solo qualora il contratto di locazione abbia per oggetto l'intera unità immobiliare e non siano stati stipulati più contratti, ciascuno con conduttori diversi, per la medesima unità immobiliare.**

Anche in questi casi deve essere presentata la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con allegata copia del contratto e copia dell'attestato di rispondenza del canone di locazione in base al D.M. 16/01/2017.

Fabbricati di interesse storico o artistico

Per gli immobili, rientranti nella definizione di bene culturale dettata dall'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (vincolo diretto), la base imponibile è determinata come segue:

Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore relativo alla categoria catastale dell'immobile x 50%.

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

La base imponibile ai fini IMU è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità, consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, interventi, cioè, di edilizia libera ai sensi del DPR 380/01. A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali i fabbricati o le unità immobiliari in presenza delle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche, intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

La base imponibile si intende ridotta del 50%, dalla data di inizio lavori fino all'accatastamento, all'ultimazione dei lavori o all'utilizzo dell'unità stessa, anche per le unità immobiliari che necessitino di interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale. Resta inteso che in caso di interventi di recupero eseguiti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere d) ed e) del DPR 381/2001, la base imponibile IMU è data dal valore dell'area edificabile, ai sensi del comma 746 della legge 160/2019.

La condizione da cui derivi l'inabitabilità o l'inagibilità del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, deve essere comunicata dal proprietario che presenta la dichiarazione IMU alla quale va allegata una relazione, stilata da parte di un tecnico abilitato, che deve contenere le seguenti informazioni:

- riferimenti anagrafici, comprensivi di codice fiscale del proprietario;
- riferimenti catastali dell'immobile interessato dalle opere;
- illustrazione dei lavori effettuati che devono rispondere ai criteri di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- la data di inizio e di fine lavori;
- documentazione fotografica relativa alla condizione dell'immobile, in periodo antecedente la realizzazione dei lavori.

Pensionati esteri

Il comma 48 dell'articolo 1, L. 178/2020 prevede la riduzione al 50% applicabile all'unità immobiliare posseduta dal pensionato residente all'estero. I soggetti non residenti nel territorio dello Stato che sono titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, possono applicare l'Imu ridotta alla metà; tale agevolazione trova applicazione esclusivamente a favore di una sola unità immobiliare a uso abitativo, purché essa sia posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

- 1) il contribuente può anche non essere cittadino italiano (tesi Mef risposte a Telefisco il 28/01/2021);
- 2) la pensione deve essere maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e non è pertanto ammessa la pensione autonoma estera.

Esenzione terreni agricoli

I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli, sono esenti dal pagamento dell'IMU. Sono parimenti esenti, indipendentemente dal requisito del proprietario, i terreni situati nelle frazioni di Moruri, Trezzolano e Canello.

Ravvedimento operoso

In caso di omesso, parziale o tardivo pagamento del tributo si può evitare l'applicazione della sanzione "ordinaria", pari al 30% dell'importo, irrogata nel caso di emissione di avviso di accertamento, se si 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 e s.m.).

Il contribuente può presentare all'ufficio tributi la comunicazione dell'avvenuta applicazione del ravvedimento, allegando copia del modello F24 utilizzato.

Le modalità di calcolo sono le seguenti:

Ravvedimento sprint: entro **14** giorni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo e sanzione dello **0,083%** per ogni giorno di ritardo oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

Ravvedimento breve: entro **30** giorni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo, sanzione del **1,25%** oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

Ravvedimento medio: entro **90** giorni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo, sanzione del **1,39%** oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

Ravvedimento lungo: entro **1** anno dalla scadenza del versamento di acconto o saldo, sanzione del **3,125%** oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

Ravvedimento entro 2 anni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo, sanzione del **3,57%**, oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

Ravvedimento entro 5 anni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo, sanzione del **4,17%**, oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

DICHIARAZIONE IMU e DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

- La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo (art. 1, comma 769, L. 160/2019) dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. La dichiarazione di successione è valida come dichiarazione IMU.

E' confermata la normativa che esenta dall'obbligo dichiarativo le compravendite registrate in atti notarili (art 13, comma 12 ter, del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011).

- Per beneficiare dell'applicazione di aliquote ridotte, inferiori rispetto all'aliquota ordinaria, dal l'anno di imposta 2023 non va presentata la dichiarazione IMU bensì una dichiarazione sostitutiva disponibile e scaricabile alla pagina dedicata alla Dichiarazione IMU.

Con deliberazione n. 14 del 26 febbraio 2023, è stato modificato il regolamento IMU introducendo, in luogo della dichiarazione ministeriale IMU, una dichiarazione sostitutiva, predisposta dall'ufficio, che il contribuente potrà utilizzare ogniqualvolta ritenga di poter beneficiare di aliquote ridotte, al fine di informare l'ufficio in merito a tali condizioni. Il cittadino sarà avvantaggiato dal trovare un immediato riscontro nell'apposito formulario predisposto dagli uffici, ritenuto maggiormente agile e snello oltre che intuitivo. Il testo della dichiarazione sostitutiva è disponibile accedendo alla pagina dedicata alla dichiarazione IMU, sempre utilizzabile per tutte le riduzioni/esenzioni previste per legge, ad esclusione, come già sopra detto, delle agevolazioni che scaturiscono dall'applicazione di aliquote ridotte.

Rimborso – Compensazione

Il rimborso delle somme versate in eccesso può essere chiesto entro cinque anni dal giorno del versamento.

Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso applicando sul rimborso gli interessi nella misura del tasso d'interesse legale, con maturazione giorno per giorno. Non si procede al rimborso di somme inferiori a € 12,00.

Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito dovute per il medesimo anno di imposta oltre che riferite allo stesso tributo, per versamenti congrui rispetto al dovuto effettuati dal contitolare. Su richiesta del contribuente, che ha ricevuto avvisi di accertamento da altro Comune, è possibile provvedere al rimborso della sola imposta, erroneamente corrisposta, entro il termine quinquennale, senza applicazione di interessi.

Compensazioni IMU: è possibile chiedere la compensazione di importi versati in eccesso a titolo IMU, negli anni di imposta dal 2020 al 2024 compreso, con quelli dovuti in occasione della prima rata di prossima scadenza. Per richiedere la compensazione va presentata al Comune, entro i 60 giorni successivi al termine di versamento, la richiesta di rimborso/compensazione, compilata in ogni sua parte, disponibile per la consultazione e scaricabile dal sito alla pagina dedicata all'omonimo argomento.

Nel caso in cui le somme a credito siano maggiori del tributo dovuto, la differenza può essere utilizzata in compensazione nei versamenti successivi, o può essere chiesta a rimborso.

Eventuali compensazioni autorizzate non pregiudicano l'attività di accertamento del tributo oggetto di compensazione.