



COMUNE DI CASTELLALTO

Provincia di Teramo

INFORMATIVA IMU ANNO 2025

A decorrere dal 1° gennaio 2020 la Legge n. 160 del 27.12.2019 (Legge di Bilancio 2020) ha abolito la IUC ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (I.M.U.) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.

Dall'anno 2020 la TASI NON è dovuta perché con L. 160/2019 art. 1 c. 738 è stata soppressa.

LE NOVITÀ PER L'I.M.U. 2025

ABITAZIONE PRINCIPALE: Così come per gli anni precedenti, il possesso dell'abitazione principale e delle sue pertinenze non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, alle quali si applica l'aliquota e la detrazione così come previsto dal comma 748 e 749 della medesima legge.

La sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale ha stabilito che, ai fini IMU, 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 (art. 1, comma 741, lettera b, Legge 160/2019). Le due condizioni devono verificarsi simultaneamente.

DICHIARAZIONE IMU: La dichiarazione IMU deve essere presentata, ai sensi dell'articolo 1, comma 770 della legge n. 160 del 2019, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione IMU 2025 (relativa all'anno 2024) deve essere presentata entro il 30 giugno 2025.

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE: L'art. 1, commi 81-82 nell'articolo 1 della legge 29 Dicembre 2022, n. 197 Legge di Bilancio 2023 tramite inserimento di una nuova lettera g-bis) nel comma 759 dell'articolo 1 della legge 160/2019, stabilisce che dal 1° gennaio 2023, è riconosciuta l'esenzione dall'Imu per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni che danno diritto all'esclusione. Si tratta degli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i reati di violazione di domicilio (articolo 614, secondo comma, codice penale) o di invasione di terreni o edifici (articolo 633, codice penale) ovvero per la cui occupazione abusiva è stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

IMU PENSIONATI ESTERI: ai sensi dell'art. 1, comma 48 Legge 178/2020 – Legge di Bilancio 2021): a partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare ad 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 IMU è applicata nella misura del 50%.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, la norma fa esclusivo riferimento ai “soggetti non residenti nel territorio dello Stato” senza prevedere al contempo l'iscrizione degli stessi all'AIRE quindi anche non AIRE ma a condizione che siano titolari di pensione “maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia” e residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Si informa che in tale ipotesi il Comune non è a conoscenza della natura del trattamento pensionistico e va quindi presentata apposita modulistica o, in alternativa, dichiarazione IMU.

BENI MERCE (art. 1 comma 751 L.160/2019 – legge di bilancio 2020): a decorrere dal 01/01/2022, sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) d) e f) del DPR n. 380/2001 e finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione I.M.U. a pena di decadenza.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO: Per effetto dell'art. 1, comma 760, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020), ai fini della determinazione dell'imposta, l'aliquota IMU è applicata in misura ridotta al 75%. La riduzione si applica anche per le eventuali pertinenze (nel numero massimo di una unità immobiliare per ciascuna categoriacatastale C/2, C/6 e C/7) concesse in locazione unitamente all'abitazione.

SOGGETTI PASSIVI – CHI PAGA

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi:

- il proprietario;
- il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie;
- 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 nella concessione di aree demaniali;
- il locatario nel leasing, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata. Con la risoluzione anticipata del contratto la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del bene;
- l'amministratore del bene per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (contratti di multiproprietà ex art. 69, c. 1, lett. a), di cui al D. Lgs. n. 206/2005), nonché l'amministratore di condominio per conto di tutti i condomini per gli immobili del condominio autonomamente censiti;
- il curatore fallimentare nel caso di fallimento e il commissario liquidatore nel caso di liquidazione coatta amministrativa sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il

periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Nell'ipotesi in cui vi siano 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 per le esenzioni o le agevolazioni d'imposta.

QUANDO SI PAGA

Sono rimaste invariate le scadenze per i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta:

- PRIMA RATA (ACCONTO) o RATA UNICA: **16 GIUGNO 2025**
- SECONDA RATA (SALDO): **16 DICEMBRE 2025**

Il Comune di Castellalto con delibera di C.C. n. 3 del 21/02/2025, ha approvato le seguenti aliquote IMU per l'anno 2025:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUTA
Abitazione principale cat. Catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per tipo)	0,6%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%
Unità immobiliari concesse in locazione da persone fisiche a canone concordato ai sensi della L. n. 431/98, art. 2, commi 3 e 4.	0,86%
Immobili di categoria D	1,06%
Aree edificabili	1,0%
Terreni agricoli	esenti
Tutti gli altri immobili	1,06%
Detrazione abitazione principale	€ 200,00

COME SI PAGA E CODICI TRIBUTO

Il versamento dell'IMU cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Castellalto è effettuato tramite MODELLO F24, pagabile presso qualsiasi sportello bancario o ufficio postale o tramite internet, mediante servizio di pagamento F24 online, per i titolari di conti correnti bancari e postali con servizio attivo, avendo cura di trascrivere correttamente il **CODICE ENTE C128**, specifico per il Comune di Castellalto e il codice tributo corretto tra i seguenti:

3912: abitazione principale e relative pertinenze (destinato al Comune)

3916: aree fabbricabili (destinato al Comune)

3918: altri fabbricati (destinato al Comune)

3925: immobili Categoria D Stato (destinato allo Stato)

3930: immobili Categoria D incremento Comune (destinato al Comune)

L'I.M.U. va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore. L'arrotondamento all'unità va effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Modalità di versamento IMU per i contribuenti residenti all'estero. Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, direttamente in favore del Comune di Castellalto (codice BIC : BPBAIT3B) utilizzando il codice IBAN: IT 74 S 05424 04297 000050010408 – Banca BdM - Gruppo Medio Credito Centrale (Ex Banca Popolare di Bari) – Tesoreria Comunale, indicando nella causale : “VERSAMENTO ACCONTO/SALDO IMU ANNO 2025”, qualora il versante sia diverso dal soggetto passivo ai fini Imu anche l'indicazione di quest'ultimo;
- per la quota riservata allo Stato, direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN: IT02G0100003245348006108000.

L'ASSESSORE AI TRIBUTI

F.to Domenico Saccomandi

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to. *Dott.ssa Gabriella Zuccarini*

