

ALIQUOTE IMU 2025

Abitazioni principali nelle categorie A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	Aliquota 6,00%
Abitazioni principali e relative pertinenze concesse in comodato uso gratuito ai parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli e viceversa)	Aliquota 8,5%
Abitazioni vuote – per immobili vuoti si intendono gli immobili vuoti da più di due anni classificati nel gruppo catastale “A” con esclusione della categoria A/10 (art. 8 comma 2, Regolamento IMU)	Aliquota 10,60%
Abitazioni locate o comunque non rientranti nelle altre tipologie (affitto, abitazioni vuote da meno di due anni)	Aliquota 10,60%
Altri fabbricati - cat. catastale C/2 - C/6- C/7	Aliquota 10,60%
Studi - cat. catastale A/10	Aliquota 10,60%
Immobili locati canone concordato (L. 431/1998)	Aliquota 9,80% -imposta ridotta al 75%
Negozi Cat. catastale C/1	Aliquota 10,60%
Laboratori Cat. catastale C/3	Aliquota 10,60%
Fabbricati Cat. catastale D/5	Aliquota 10,60%
Altri D	Aliquota 10,60% <small>CODICE TRIBUTO 3925 STATO CODICE TRIBUTO 3930 INCREMENTO COMUNE</small>
AREE FABBRICABILI	Aliquota 10,60%
FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE	Aliquota 1,00%
TERRENI AGRICOLI	Aliquota 10,60%

SCADENZE PAGAMENTO

- **entro il 16 giugno 2025: ACCONTO**
(la norma consente di calcolare l'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquota e detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente)
- **entro il 16 dicembre 2025: SALDO** (a conguaglio dell'imposta dovuta sulla base delle aliquote 2025)
- **entro il 16 giugno 2025: UNICA SOLUZIONE** (calcolata con applicazione aliquote 2025)

COME FARE: SUPPORTO AL CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'IMU è un'imposta soggetta al regime dell'autoliquidazione. Ciò significa che il Comune non deve calcolare l'imposta dovuta e comunicarla al singolo contribuente, ma **il calcolo deve essere gestito direttamente dal contribuente stesso**.

Il Comune ha comunque ritenuto di **mettere a disposizione due canali a supporto del contribuente per la definizione del calcolo IMU**, come di seguito specificato:

1. Un calcolatore che prevede tutte le tipologie di calcolo. Si accede cliccando sul banner di seguito riportato (presente anche sulla home page del sito istituzionale del Comune di Senago).



La procedura di calcolo permette:

- di calcolare l'imposta dovuta per il 2025 sulla base dei dati dichiarati dal contribuente;
- di visualizzare e stampare un prospetto di riepilogo degli immobili dichiarati;
- **di visualizzare e stampare il proprio modello di versamento F24 con i codici tributo da utilizzare;**
- di calcolare gli importi dovuti per ravvedimento in caso di mancato o tardivo pagamento dell'acconto.

Si precisa che il contribuente è l'unico responsabile della correttezza dei calcoli e della compilazione del modello F24. La procedura di calcolo infatti utilizza esclusivamente i dati dichiarati e non effettua controlli sulla loro validità. Si invita pertanto a prestare la massima attenzione alle informazioni inserite per evitare di versare un importo errato. È bene consultare attentamente le pagine informative presenti sul nostro sito internet.

2. Contattare la Società STAT srl che gratuitamente rilascerà il conteggio IMU, con le modalità sotto indicate:

- **Contattando il numero verde gratuito sotto indicato**



Scrivendo una mail all'indirizzo: ICI.IMU@COMUNE.SENAGO.MI.IT Questa mail è ricevuta solo dalla Società STAT SRL -

Il servizio osserva i seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 16.45

Decorrenza esenzione ABITAZIONE PRINCIPALE

La definizione di **abitazione principale IMU non è la stessa che siamo abituati a conoscere** come nel caso delle agevolazioni prima casa o come nel caso della detrazione degli interessi passivi sul mutuo. La definizione dell'abitazione principale è contenuta nella legge istitutiva dell'IMU che è il Decreto Legge del 6 dicembre 2011 n. 201 – Comma 3.

L'esenzione dal pagamento IMU per abitazione principale si ha SOLO quando il proprietario fissa la residenza anagrafica nell'appartamento in cui si vuole godere dell'esenzione.

A titolo di esempio:

- **acquisto immobile 03 marzo 2025**
- **presentazione richiesta di residenza 20 giugno 2025**

PAGAMENTO IMU DOVUTO PER 4 MESI – dal 03 marzo (si considera tutto il mese di marzo in quanto il possesso all'interno del mese supera i 15 giorni), al 20 giugno (anche in questo caso il possesso all'interno del mese di giugno è superiore a 15 giorni pertanto si considera tutto il mese). In questo caso l'immobile è soggetto a pagamento IMU anche nel caso in cui sia l'unico immobile posseduto sull'intero territorio nazionale.

ESENZIONE IMU 2025 ATTIVA A PARTIRE DAL 20 GIUGNO : ESENZIONE PER MESI 6 a partire dal 01 luglio 2025

QUANDO SPETTA L'USO GRATUITO

REQUISITI INDISPENSABILI PER OTTENERE L'AGEVOLAZIONE PREVISTA PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO AI PARENTI DI PRIMO GRADO (genitori-figli e viceversa) - APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA 8.5 per mille

Per poter usufruire dell'agevolazione prevista per i fabbricati concessi in USO GRATUITO ai parenti di primo grado, è necessario che:

- tra i soggetti (comodante - chi concede – e il concessionario dell'immobile – chi lo riceve -), **DEVE** esistere un **rapporto di parentela di primo grado** pertanto i soggetti che possono beneficiare di questa agevolazione sono esclusivamente: i genitori per gli immobili concessi in uso gratuito ai figli e viceversa.
- il soggetto che riceve l'immobile in uso gratuito **NON DEVE possedere nessuna percentuale di possesso su quello stesso immobile.**
- Il soggetto che riceve in uso gratuito l'immobile **DEVE risultare su uno stato di famiglia separato da quello del concedente** in quanto il soggetto concessionario deve stabilire nell'immobile ricevuto in comodato la propria residenza, anche se l'indirizzo anagrafico risulta essere il medesimo nel caso di immobile situato nello stesso edificio.
- La residenza del concedente (proprietario dell'immobile), può anche non essere sul territorio del Comune di Senago
- **PRESENTARE ALL'UFFICIO TRIBUTI APPOSITA MODULISTICA DISPONIBILE SUL SITO ISTITUZIONALE DEL COMUNE ALLA PAGINA TRIBUTI**

ULTERIORE AGEVOLAZIONE – USO GRATUITO

Disposizioni concernenti la riduzione del 50% della base imponibile Imu in caso di concessione dell'abitazione in comodato ai familiari linea retta - USO GRATUITO -

L'art. 1, comma 10, della L. n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), ha previsto un ulteriore caso di riduzione della base imponibile IMU; **la norma infatti stabilisce che la base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, concesse in comodato gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli che la utilizzano come abitazione principale e nella quale hanno fissato la residenza anagrafica.**

**PER POTER USUFRUIRE DI QUESTA AGEVOLAZIONE
DOVRANNO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI:**

- **IL COMODANTE** (chi concede) **DEVE POSSEDERE UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA** (da intendersi abitazione comprese pertinenze);
- **IL COMODANTE DEVE RISIEDERE ANAGRAFICAMENTE E DIMORARE ABITUALMENTE NELLO STESSO COMUNE IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO GRATUITO;**
- **IL COMODANTE PUO' POSSEDERE UN SOLO ALTRO IMMOBILE DA INTENDERSI COME ABITAZIONE, COMPRESSE PERTINENZE, A CONDIZIONE CHE LO STESSO SIA LA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE E SIA SITUATO NELLO STESSO COMUNE DELL'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO;**
- **L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL COMODANTE NONCHE' L'ALLOGGIO CONCESSO IN COMODATO GRATUITO NON DEVONO ESSERE CLASSIFICATI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8, A/9;**
- **IL COMODANTE PUO' POSSEDERE altri immobili purchè non siano destinati ad uso abitativo** (esempio C/1 negozi, A/10 uffici, C/3 depositi, terreni, C/6 box, C/2 cantine e C/7 tettoie, oltre a quelli di pertinenza dell'abitazione principale e quelli di pertinenza dell'abitazione concessa in uso gratuito);
- **IL SOGGETTO CHE RICEVE L'IMMOBILE (cessionario) DEVE RISULTARE SU UNO STATO DI FAMIGLIA SEPARATO DA QUELLO DEL CONCEDENTE**, in quanto il soggetto concessionario deve stabilire nell'immobile ricevuto in comodato la propria residenza e dimora, anche nel caso in cui l'indirizzo risulta essere il medesimo, nel caso di immobile situato nello stesso edificio;
- **IL SOGGETTO che riceve l'immobile in uso gratuito NON DEVE possedere nessuna percentuale di possesso su quello stesso immobile**
- **IL CONTRATTO DOVRA' ESSERE REGISTRATO:**
- I contratti di comodato stipulati in forma verbale e non registrati, ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione in oggetto, **DEVONO essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate mediante la presentazione del modello 69 redatto in duplice copia, in cui dovrà essere indicato come tipologia dell'atto "contratto verbale di comodato".**
- **DOVE SCARICARE MODELLO 69** : Il modello è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it cliccare su icona "persona fisica con altri redditi" / cliccare su "Registrazioni atti" / sulla sinistra cliccare "Modelli e Istruzioni" / Modello 69 pdf.
- **COSTI** : Per la registrazione sono dovuti € 200,00.
- **NON È STABILITO ALCUN TERMINE PER LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO** in quanto ai fini della decorrenza dell'agevolazione, **avrà valore la data indicata nel modello alla voce "stipula del contratto"**; esempio : contratto registrato in data 28/04/2020 che riporta come data di "stipula del contratto" **01/01/2020, otterrà l'agevolazione a partire dal 01/01/2020** fino a che sussisteranno le medesime condizioni.
- **Copia del contratto registrato dovrà essere presentata all'Ufficio Tributi anche a mezzo fax al n. 0299083266 oppure via mail al seguente indirizzo : tributi@comune.senago.mi.it**
- **IL COMODANTE DEVE ATTESTARE IL POSSESSO DEI SUDDETTI REQUISITI NEL MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU.** Il modello da utilizzare per dichiarare questa condizione agevolata, sarà approvato nel corso dell'anno 2020 dall'Agenzia delle Entrate e dovrà essere presentato presso l'Ufficio Tributi entro il 30/06/2020.
- **I contribuenti che hanno presentato l'autocertificazione per ottenere solo l'applicazione dell'aliquota agevolata per gli anni scorsi ovvero i contribuenti che hanno provveduto alla registrazione del contratto nell'anno 2017 e precedenti, qualora sussistano ancora i requisiti per mantenere la medesima agevolazione per l'anno 2018, NON DEVONO RIPRESENTARE IL MODELLO di autocertificazione.**
- **In ipotesi di possesso SIA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA LEGGE PER LA RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE, SIA DI QUELLI PREVISTI DAL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'EVENTUALE ALIQUOTA AGEVOLATA, SI APPLICANO ENTRAMBE LE AGEVOLAZIONI E, QUINDI, L'ALIQUOTA AGEVOLATA SI APPLICA ALLA BASE IMPONIBILE RIDOTTA DEL 50%.**