



## IMU ANNO 2025

### IN EVIDENZA:

Dal 2025 è stata **eliminata la specifica aliquota relativa agli immobili concessi in locazione a canone concordato destinate ad abitazione principale con relativa residenza** alle condizioni definite dagli appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, ricordando che **i possessori di tali immobili possono comunque beneficiare della riduzione al 75%** prevista dall'art. 1, comma 760 della Legge n. 160/2019.

Dal 2023 è stata **eliminata l'aliquota specifica per gli immobili non produttivi di reddito fondiario**, appartenenti alle categorie catastali diverse dalle abitazioni e dalle pertinenze delle stesse, ai sensi dell'art. 43 del T.U. di cui al D.P.R. n. 917/1986, limitatamente agli immobili strumentali per natura ed utilizzati direttamente ed esclusivamente dal possessore soggetto passivo IMU ai fini dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. L'aliquota da applicare sarà quindi quella relativa alla categoria catastale a cui l'immobile appartiene.

---

Per stabilire gli importi dovuti a fini IMU è possibile utilizzare il **nuovo sportello del contribuente** disponibile sul portale web del Comune di Budrio [www.comune.budrio.bo.it](http://www.comune.budrio.bo.it) attraverso i collegamenti rapidi (rettangoli su sfondo marrone) "Portale del contribuente" oppure "Calcolo IMU".

Attraverso lo **sportello del contribuente** è possibile **effettuare il calcolo in forma libera** oppure, accedendo **tramite spid**, è possibile:

- **trovare già pre-caricati i propri immobili** soggetti a IMU, che risultano in Catasto - Agenzia del Territorio di Bologna;
- **apportare in autonomia le modifiche e applicare eventuali esenzioni ed agevolazioni** prima di eseguire il calcolo dell'imposta in autoliquidazione;
- compilare e trasmettere on-line al Comune una **nuova autocertificazione/dichiarazione IMU**;
- scrivere all'Ufficio Tributi per qualunque domanda, dubbio o richiesta di assistenza.

A partire dal 2020, per effetto della Legge di bilancio, n. 160 del 27/12/2019, è stata introdotta una nuova disciplina dell'IMU, che ha assorbito la TASI, che è stata contestualmente abrogata; la disciplina della nuova IMU non si discosta molto dalla precedente. Di seguito si riportano gli elementi fondamentali:

#### L'IMU non si paga su:

- immobile utilizzato come abitazione principale (esclusi quelli in cat. A1, A8 e A9), nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.  
Dell'agevolazione beneficiano anche le pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.**
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o I.A.P.
- immobili merce (a partire dal 2022)



## Comune di Budrio

### L'IMU è agevolata per:

- riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito (esclusi quelli in cat. A1, A8 e A9) a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
- riduzione al 75% dell'IMU dovuta per gli immobili concessi in locazione a canone concordato con contratto registrato e bollinato dalle organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori;
- dal 2023 riduzione al 50% su un'unica unità abitativa, 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'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione.
- Gli aventi diritto alla riduzione sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

### L'IMU si paga su:

- terreni agricoli (non posseduti da coltivatori diretti o I.A.P)
- aree edificabili
- immobili diversi (es. negozi, uffici, capannoni, pertinenze, ecc)
- abitazioni e pertinenze locate
- immobili tenuti a disposizione
- immobili posseduti dai cittadini italiani iscritti all'A.I.R.E.
- abitazioni principali c.d. "di lusso" (in cat. A1, A8 e A9) e relative pertinenze (al netto della detrazione di € 200,00 fino a concorrenza dell'imposta, da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale ed in proporzione ai soggetti passivi che la occupano)
- abitazioni e pertinenze concesse in uso gratuito a parenti di 1° grado, che non possono beneficiare della riduzione
- immobili rurali strumentali alla attività agricola

### Si ricorda inoltre che:

- la Corte costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata il 13 ottobre 2022, ha cambiato le regole per l'esenzione IMU per l'abitazione principale. Ha stabilito che, ai fini dell'esenzione 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"*. Non c'è più il riferimento al nucleo familiare;
- per gli immobili del gruppo catastale "D" (immobili produttivi) la quota fissa dello 0,76% è riservata e va versata a favore dello Stato;
- a seguito dell'approvazione della L. n. 160 del 27/12/2019 non è più possibile l'assimilazione ad abitazione principale, degli immobili posseduti dai cittadini italiani iscritti all'A.I.R.E., quindi per tali immobili si deve versare IMU

Le aliquote di Comuni d'Italia sono pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze, Ministero dell'Economia e Finanza seguendo il link "Regolamenti e delibere aliquote/tariffe":

[http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC\\_newDF/sceltaregione.htm](http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC_newDF/sceltaregione.htm)

## IMU 2025



## ALIQUOTE, ESENZIONI, RIDUZIONI

FATTISPECIE	ALIQUOTA
Abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7	0,60% Detrazione: euro 200
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%
Terreni agricoli	0,92%
Aree fabbricabili	1,06%
Tutte le fattispecie non espressamente assoggettate a diversa aliquota	1,06%
In particolare:	
unità immobiliare e relative pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia	1,06

FATTISPECIE CON BASE IMPONIBILE RIDOTTA EX L. 160/19:	base imponibile ridotta al:
Abitazioni e relative pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, locate a "canone concordato" alle condizioni definite dagli appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431;	75%
Abitazioni e relative pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, concesse in <b>comodato</b> con contratto registrato a parenti 1° grado (genitori/figli) che la utilizzano come abitazione principale con residenza anagrafica e a condizione che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.	50%
<b>RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA</b> Dal 2023 è stata prevista la riduzione dell'IMU pari al 50% su un'unica unità abitativa, 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'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.	50%
Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili	50%
Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004	50%



--	--

**FATTISPECIE ESENTI EX L. 160/19:**

- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (immobili merce) (dal 2022)

**UNITA' IMMOBILIARI ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE EX L. 160/19:**

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice
- Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica

**UNITA' IMMOBILIARI ASSIMILATE ALLA ABITAZIONE PRINCIPALE PER REGOLAMENTO**

unità immobiliare e relative pertinenze, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C2, C6, C7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata

**ALTRE ESENZIONI EX. L. 160/2019 art. 1 c. 758-759**

Comma 758.

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione; [...]
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile; [...]

Comma 759.

Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;



g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200;

g-bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

## DICHIARAZIONE IMU

### Dichiarazione IMU: i casi in cui sorge l'obbligo

Come si legge nelle istruzioni relative alla dichiarazione IMU, l'obbligo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni precedentemente presentate sia ai fini ICI che IMU, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni non conosciute dal Comune. In sostanza la dichiarazione IMU deve essere presentata in caso di:

1. atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto che ha avuto ad oggetto un'area edificabile;
2. presentazione di titoli edilizi in seguito ai quali diventa oggetto d'imposta l'area edificabile;
3. aree divenute edificabili e/o i terreni agricoli per i quali sussistono i requisiti in capo ai proprietari coltivatori diretti e/o IAP;
4. fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati a seguito di accertamento da parte del Comune o di perizia di un tecnico abilitato;
5. fabbricati di interesse storico o artistico;
6. immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota;
7. fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;
8. immobili oggetto di locazione finanziaria;
9. immobili oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
10. immobili assegnati al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure immobili per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
11. immobili che hanno perso/acquistato durante l'anno il diritto all'esenzione IMU;
12. intervento di una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
13. intervento di un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
14. immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
15. unità abitativa, 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.

Si consiglia di presentare la dichiarazione IMU in caso di immobili **concessi in comodato d'uso gratuito, con contratto registrato**, che beneficiano della riduzione al 50% della base imponibile, nonché per gli immobili concessi in locazione **a canone concordato** con contratto registrato e bollinato dalle organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori; che usufruiscono della riduzione al 75% della base imponibile.

## TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

Il termine della presentazione della dichiarazione IMU ministeriale per le variazioni dell'anno di imposta 2024 è il 30/06/2025.



## Comune di Budrio

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024 sono stati approvati i nuovi modelli per la presentazione della dichiarazione IMU/IMPi, nonché della dichiarazione IMU per gli enti non commerciali.

Al seguente link è possibile reperire i modelli con le relative istruzioni:

<https://www.finanze.it/it/inevidenza/D.M.-del-24-aprile-2024/>

### COME SI EFFETTUA IL CALCOLO IMU

Per stabilire gli importi dovuti a fini IMU è possibile utilizzare il calcolatore IMU disponibile sul portale web del Comune di Budrio [www.comune.budrio.bo.it](http://www.comune.budrio.bo.it) alla voce "Calcolo IMU" oppure "Portale del contribuente".

### SCADENZA VERSAMENTI

ACCONTO: 16 GIUGNO 2025 (pari al 50% o unica soluzione)

SALDO: 16 DICEMBRE 2025

### MODALITA' DI VERSAMENTO

I versamenti devono essere effettuati mediante Modello F24, pagabile presso Uffici Postali o Istituti Bancari utilizzando i codici tributo sopra riportati e comunque predisposti dall'Agenzia delle Entrate, oltre che l'indicazione del codice catastale del Comune

Il versamento va arrotondato all'Euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Si rimanda per completezza e ufficialità alle delibere, pubblicate sul sito istituzionale e all'indirizzo [www.comune.budrio.bo.it](http://www.comune.budrio.bo.it) - Settore Tributi.

### IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Nel caso di omesso o parziale versamento dell'imposta alle scadenze stabilite o nel caso di infedele o omessa denuncia o dichiarazione, è possibile regolarizzare la propria posizione mediante il "ravvedimento operoso". Si tratta di una procedura che consente di sanare entro un determinato periodo di tempo, con interessi legali, e con una sanzione ridotta le violazioni di cui sopra.

**Per potersi avvalere del "ravvedimento operoso" occorre che le violazioni oggetto della regolarizzazione non siano state già contestate, e comunque, non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il Contribuente abbia avuto formale conoscenza.**

Il versamento, comprensivo dell'imposta dovuta, sanzioni e interessi, deve avvenire utilizzando esclusivamente il modello F24.

Con l'applicazione del ravvedimento operoso, nel caso di omesso o parziale versamento dell'imposta la sanzione si riduce:

- all'1,25% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato entro 30 giorni dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata;
- all'1,38% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato entro 90 giorni dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata;
- al 3,12% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato entro un anno dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata;
- al 3,57% del tributo dovuto se il versamento viene effettuato oltre un anno dal termine ultimo previsto per il pagamento della rata;

Oltre alla sanzione come sopra determinata, il Contribuente è tenuto al versamento degli interessi legali computati, con maturazione giorno per giorno, fino alla data di versamento in sede di ravvedimento, al tasso dello 0,3% annuo dal 01/01/2018, dello 0,80% annuo dal 01/01/2019, dello 0,05% annuo dal 01/01/2020, dello 0,01% annuo dal



## Comune di Budrio

01/01/2021, dello 1,25% annuo dal 01/01/2022, del 5,00% annuo dal 01/01/2023, del 2,5% annuo dal 01/01/2024 e del 2% annuo dal 01/01/2025.

Per stabilire gli importi dovuti avvalendosi del ravvedimento operoso è possibile utilizzare il calcolatore IMU disponibile sul portale web del Comune di Budrio [www.comune.budrio.bo.it](http://www.comune.budrio.bo.it) alla voce “**Calcolo IMU**” oppure “**Portale del contribuente**”.

### **VISURA CATASTALE**

Si ricorda che il Servizio Tributi non può fornire il servizio di rilascio delle visure catastali, che sono reperibili gratuitamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate al seguente indirizzo:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/consultazione-personale/consultazione-personale-online>