S.AMBROGIO IN VALPOLICELLA
(VR)

COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA VR

INFORMATIVA IMU ANNO 2025

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ha abrogato la TASI e ha ridefinito, per alcuni aspetti, l'ambito di applicazione dell'IMU confermando il presupposto di imposta, ossia il possesso di immobili, terreni agricoli, aree edificabili e fabbricati, inclusa l'abitazione principale assoggettata all'imposta solo se di lusso, ossia appartenente alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze (una per categoria C2, C6, C7).

RIDUZIONI - ESENZIONI

1) La **riduzione** dell'imposta per i pensionati residenti all'estero, con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia torna ad essere pari al 50% (dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5%).
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.
Nota bene:

A) il contribuente può anche non essere cittadino italiano (tesi Mef risposte a Telefisco il 28/01/2021);

B) la pensione deve essere maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e non è pertanto ammessa la pensione autonoma estera.

2) Si conferma la **riduzione** del 50% della base imponibile per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;
- i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
- le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado;

Rispetto alle ultime due fattispecie, la norma prevede però una casistica molto rigida per la concessione di dette agevolazioni, pertanto è consigliabile informarsi attentamente prima di procedere all'applicazione dell'abbattimento del 50%.

3) Confermata anche l'**agevolazione** per le abitazioni locate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75%.

4) Esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili:
All'articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, concernente i casi di esenzione dall'imposta municipale propria, dopo la lettera g) è aggiunta la seguente:
« 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 [reato di violazione di domicilio], o 633 [invasione di terreni o edifici] 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, mediante la presentazione della dichiarazione IMU, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione»;

5) Esenzione IMU per gli immobili definiti "beni merce": come previsto dalla Legge n. 160/2019, art. 1, comma 751, dall'anno 2022 opera l'esenzione IMU per i c.d. "beni merce", ossia per tutti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.

6) Sono confermate le **esenzioni** relative ai terreni agricoli ricadenti in aree montane/parzialmente montane.

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.

SCADENZE VERSAMENTI

Entro il 16 giugno 2025 – Acconto
Entro il 16 dicembre 2025 – Saldo

Entro il 16 giugno 2025 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. 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 a 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 Sant'Ambrogio di Valpolicella è **I 259** 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
• 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 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
A (eccetto A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
A/10 - D/5	80
B	140
C/1	55
C/3 - C/4 - C/5	140
D (eccetto D/5)	65

Si informa che con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 14/11/2023 sono stati confermati i valori medi delle aree fabbricabili approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 228/2022.

Per le aree fabbricabili la base imponibile 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.

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.

ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU 2025

(Approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26.11.2024)

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,06%
Terreni agricoli		Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: Parenti Sino al primo grado - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale. - Limitatamente ad un solo immobile.	1%*

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,fino al 31 agosto 2024, e del 25% dal 1° settembre 2024, 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.).

Le modalità di calcolo sono le seguenti:

Ravvedimento sprint: entro 14 giorni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo sanzione dello 0,1% per ogni giorno di ritardo oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritado.
Ravvedimento breve: entro 30 giorni dalla scadenza del versamento di acconto o saldo, sanzione del 1,5% 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 1,67% 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 3,75% 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 4,29%, 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 5%, oltre a interessi legali annui calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

DICHIARAZIONE

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 intendendosi per tali anche le condizioni dalle quali derivi l'applicazione di un'aliquota ridotta (art 13, c. 2 regolamento comunale IMU).
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).

RIMBORSO

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.

Si ricorda che il pagamento viene effettuato in autoliquidazione, ossia il cittadino è tenuto a calcolare in autonomia l'imposta dovuta.

E’ attivo sul sito del Comune nella sezione pagamenti on line lo **SPORTELLO DEL CONTRIBUENTE.**

Entrando con le proprie credenziali SPID (non serve fare alcuna registrazione) è possibile:

- ✓ Consultare la propria posizione tributaria;
- ✓ Calcolare l’imposta in autoliquidazione partendo dalla propria posizione patrimoniale come risulta nelle banche dati comunali, con possibilità di modificarla.
- ✓ Stampare il modello F24 per il pagamento dell’imposta;
- ✓ Comunicare con l’ufficio tributi attraverso un servizio di messaggistica
- ✓ Compilare e stampare la dichiarazione IMU;
- ✓ Consultare delibere, aliquote, regolamenti comunali e avvisi;
- ✓ Consultazione rendite catastali

Per il calcolo IMU in forma libera, senza l’accesso allo Sportello del Contribuente con lo Spid, è a disposizione il software di calcolo in forma libera che permette di effettuare il calcolo dell’IMU e di stampare il modello F24 già compilato.

Comune di Sant’Ambrogio di Valpolicella - Ufficio Tributi
Piazza Vittorio Emanuele n.4
37015 Sant’Ambrogio di Valpolicella
Tel. 045/6832614/622/617 Fax 045/6832649

Mail: tributi@comune.santambrogio.vr.it

Orario Ufficio Tributi: ANCHE SU APPUNTAMENTO telefonando al n. 045/6832614-045/6832622 nel seguente orario: Lunedì’ e Mercoledì dalle 09.30 alle 13.00, Giovedì dalle 15.00 alle 17.30 o inviando una mail a ***tributi@comune.santambrogio.vr.it***