

## INFORMATIVA IMU ANNO 2025

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della Legge n. 160 del 27.12.2019 (Legge di Bilancio 2020).

**Dall'anno 2020 la TASI NON E' PIU' DOVUTA in quanto abolita con L. 160/2019 (art. 1 c. 738)**

In generale il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, abitazioni principali di lusso (ossia incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), di aree fabbricabili e di terreni agricoli, anche incolti, se non esclusi da specifici provvedimenti normativi o ministeriali, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ad esclusione dei fabbricati destinati ad abitazione principale o assimilati.

Per il Comune di Celle Ligure i terreni agricoli e incolti sono esenti dall'IMU.

### 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** in presenza di figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti, purché titolare del diritto di abitazione sull'immobile assegnato a seguito di provvedimento del giudice;
- **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

**PRIMA RATA (ACCONTO) o RATA UNICA: 16 giugno 2025**

**SECONDA RATA (SALDO): 16 DICEMBRE 2025.**

Il Comune di Celle Ligure con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 19/12/2024 ha approvato le aliquote IMU 2025: pertanto per il pagamento dell'imposta si dovrà fare riferimento alle **aliquote IMU 2025** deliberate e di seguito riportate:

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,45%	
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)	0,1%	
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	1,11%	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,11%	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,91%
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 - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al primo grado (ipotesi diverse da quella di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,91%
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 - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al secondo grado (in linea retta e collaterale) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale. - Limitatamente ad un solo immobile.	0,91%

**N.B.: dal 2025 i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato iscritti Aire applicano l'aliquota ordinaria 1,11% con la riduzione del 50% dell'Imu dovuta per i soli casi previsti dalla normativa (pensionati esteri titolari di pensione in regime di convenzione internazionale con l'Italia)**

**Si raccomanda una scrupolosa consultazione delle aliquote deliberate da applicare, con particolare attenzione ai contratti di comodato d'uso gratuito.**

## COME SI PAGA

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. A tal fine:

- il mese durante il quale il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, è computato per intero;
- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Il versamento dell'IMU cumulativo, per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Celle Ligure, è effettuato **tramite MODELLO F24 pagabile presso qualsiasi sportello bancario od ufficio postale, oppure mediante servizio di pagamento F24 online reso disponibile dagli istituti bancari o postale**, avendo cura di trascrivere correttamente il **CODICE ENTE C443 specifico per il Comune di Celle Ligure**.

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

- **3912**: abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)
- **3914**: terreni (destinatario il Comune)
- **3916**: aree fabbricabili (destinatario il Comune)
- **3918**: altri fabbricati (destinatario il Comune)
- **3925**: immobili Categoria D Stato (destinatario lo Stato)
- **3930**: immobili Categoria D incremento Comune (destinatario il Comune)

L'IMU deve essere 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.

Sul sito istituzionale del Comune (nella sezione dedicata all'IMU) è disponibile uno strumento che effettua in automatico il calcolo delle rate e degli importi da versare, con possibilità di stampare il modello F24 precompilato.

## MODALITA' DI CALCOLO

Abitazioni, box, garage, posti auto, magazzini, tettoie e simili ricompresi nelle categorie catastali da A/1 ad A/9, C/2, C/6, C/7	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 160 : 100 \times Aliquota$
Uffici (categoria catastale A/10):	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 80 : 100 \times Aliquota$
Collegi, Scuole, Caserme, Ospedali (categorie catastali da B/1 a B/8):	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 140 : 100 \times Aliquota$
Negozi (categoria catastale C/1):	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 55 : 100 \times Aliquota$
Laboratori artigianali e simili (categorie catastali C/3, C/4 e C/5):	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 140 : 100 \times Aliquota$
Capannoni, Fabbriche, Alberghi, Posti barca, Stabilimenti Balneari e simili da D/1 a D/10 (ad esclusione della categoria catastale D/5):	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 65 : 100 \times Aliquota$
Istituti Bancari e simili (categoria catastale D/5):	$(Rendita Catastale + 5\%) \times 80 : 100 \times Aliquota$
Aree fabbricabili:	Valore determinato ai sensi dell'art. 8 del "Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria" approvato con delibera Consiglio Comunale n. 54 del 19/12/2024

## DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

La detrazione si applica, altresì, agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 61, non assimilati all'abitazione principale ex art. 7, lett. c) del regolamento IMU.

## ASSIMILAZIONI

Sono assimilate alle abitazioni principali e come tali escluse dall'IMU:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al D.M. del 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati;
- d) la casa familiare, assegnata a seguito di provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli, minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti. L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/conviventi sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;
- e) un solo 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.

E' equiparata all'abitazione principale, altresì, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare previa trasmissione di apposita dichiarazione.