



COMUNE DI MARCHENO

Provincia di Brescia

Area Finanziaria - Ufficio Tributi

Informativa IMU (Imposta Municipale Propria) anno 2025

Con legge 27 dicembre 2019, n. 160 (commi dal 739 al 783 dell'art.1), è stata nuovamente disciplinata **l'imposta municipale propria (IMU)** il cui presupposto è il possesso di immobili. **Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita dal comma 741 lettere b) e c) della citata legge, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.**

Di seguito vengono riportate le informazioni principali inerenti l'applicazione dell'imposta.

SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA (comma 743)

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta 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. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di 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 nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI AI FINI DELL'IMPOSTA (comma 741)

FABBRICATO (comma 741 lettera a))

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE (comma 741 lettera b) e c))

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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- 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 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, adibiti ad abitazione principale;
- d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- 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;
- g) su decisione del singolo Comune, 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.

N.B.: Per quanto indicato alla precedente lettera g) il Comune di Marcheno ha previsto nel vigente Regolamento IMU l'assimilazione all'abitazione principale subordinata alla presentazione di apposita dichiarazione su modello messo a disposizione dall'Ufficio Tributi

AREA FABBRICABILE (comma 741 lettera d))

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni 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 nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n.99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

TERRENI AGRICOLI (comma 741 lettera e))

Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.
N.B.: Come previsto dalla lettera d) del comma 758 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 i terreni agricoli del Comune di Marcheno sono esenti

ESENZIONI (comma 751 e 759)

Comma 751: Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

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'art. 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.

Per il Comune di Marcheno sono altresì esenti i terreni agricoli, come previsto dalla lettera d) del comma 758 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160

RIDUZIONI DI IMPOSTA (comma 747 e 760)

Comma 747: La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;

b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 28 dicembre 2000, n.445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le 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 classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Comma 760: Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431 l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

VERSAMENTO IMPOSTA - ALIQUOTE e DETRAZIONI – CODICI TRIBUTO e CODICE ENTE

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto 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 del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria (**comma 761**).

Il versamento della prima rata, come previsto dal **comma 762**, è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Scadenze dei versamenti

- rata di acconto: **16 giugno 2025**
- rata a saldo: **16 dicembre 2025** (a conguaglio dell'importo annuo dovuto calcolato sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate per l'anno 2024)
- rata unica: **16 giugno 2025** (calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate per l'anno 2025)

Codice Ente Comune di Marcheno: **E928**

ALIQUOTE

Tipologia immobile	Aliquote anno 2024	Aliquote anno 2025 *	Detrazioni anno 2024	Detrazioni anno 2025*	Codici Tributo
Abitazione principale (cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze	0,50%	0,50%	€ 200 annue	€ 200 annue	3912
Altri fabbricati	1,00%	1,00%			3918
Beni merce	Esente	Esente			3918
Aree edificabili	1,00%	1,00%			3916
Fabbricati rurali strumentali	0,00%	0,00%			3918
Fabbricati di Cat. D *	1,00%	1,00%			3930 quota comune 3925 quota Stato

*** Aliquote e detrazioni deliberate con Delibera Consiglio nr. 5 del 10/02/2025**

DETRAZIONE

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 200,00**, 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 suddetta detrazione si applica 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'art. 93 del decreto del Presidente della repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

* Per i fabbricati di categoria D è riservata allo stato la quota di imposta pari allo 0,76%, mentre al Comune spetta la quota di imposta pari 0,24% (differenza fra 1,00% e 0,76%).

L'Ufficio Tributi, nel mese di maggio 2025, invierà presso il domicilio dei contribuenti residenti nel comune di Marcheno il prospetto di calcolo IMU anno 2025 e i relativi modelli di versamento F24 (acconto e saldo). La medesima documentazione verrà inviata tramite posta elettronica ai contribuenti residenti fuori comune e residenti nel comune che hanno richiesto l'attivazione del servizio di invio tramite mail.

L'Ufficio Tributi è in ogni caso a disposizione dei contribuenti per la stampa e consegna presso la sede del Comune della documentazione inerente il versamento dell'imposta.

Qualora nel corso dell'anno intervengano variazioni che modifichino il calcolo dell'imposta dovuta (acquisti/vendite, variazioni catastali ecc.), il contribuente al fine di evitare future contestazioni, può contattare l'Ufficio Tributi per il ricalcolo dell'imposta

CALCOLO

La base imponibile IMU è calcolata nel seguente modo: (Rendita catastale + 5% rivalutazione) x moltiplicatore categoria catastale = IMPONIBILE Es. seconda casa categoria A/2, classe 2, rendita catastale 454,48 € $454,84 \times 1,05 = 477,58 \text{ € rendita rivalutata}$ $477,58 \text{ €} \times 160 = \mathbf{76.413,12 \text{ € Imponibile IMU}}$ $76.413,12 \text{ €} \times 1,0\% = \mathbf{764,13 \text{ € IMU ANNUA}}$	CATEGORIA	MOLTIPLICATORI
	A (esclusi gli A/10); C/2; C/6; C/7	160
	A/10 e D/5	80
	B	140
	C/1	55
	C/3; C/4, C/5	140
	D (escluso D/5)	65

Per le **AREE FABBRICABILI**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Con delibera G.C. nr. 42 del 01/07/2020, ai fini del versamento IMU, sono stati individuati i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune di Marcheno che il contribuente può utilizzare per il calcolo della base imponibile della citata fattispecie.

Non devono essere effettuati versamenti inferiori ad euro 5,00 su base annua.

LA DICHIARAZIONE

Si premette che la quasi totalità dei contribuenti non deve presentare nessuna dichiarazione IMU in quanto rimangono valide le precedenti dichiarazioni, anche ICI e TASI, in quanto compatibili, nonché le informazioni presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Catasto). In linea di massima quindi, l'obbligo dichiarativo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni che non sono comunque conoscibili dal Comune. Ad esempio andrà dichiarato se un immobile diviene inagibile, oppure andrà dichiarata la variazione del valore venale di un'area fabbricabile se diverso rispetto al 2024 ecc..Non sarà necessario dichiarare l'acquisto/vendita di un immobile, in quanto informazioni che il Comune già conosce. La dichiarazione va presentata 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 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.

I modelli di dichiarazione sono disponibili presso l'Ufficio Tributi comunale ed estraibili anche dal sito Internet del Comune www.comune.marcheno.bs.it e sul sito Internet del Ministero dell'economia e delle finanze www.finanze.gov.it

PER INFORMAZIONI

AREA FINANZIARIA - UFFICIO TRIBUTI

Responsabile dell'area: Gabriella Quistini

Riferimento (IMU) - Gianluca Pedretti

Riferimento (TARI): Chiara Mordenti

Orari d'ufficio e apertura al pubblico:

Lunedì dalle 8,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,30 (apertura al pubblico dalle ore 15,00 alle ore 18,30)

Martedì dalle 8,00 alle 14,00 (apertura al pubblico dalle 10,00 alle 13,00)

Mercoledì dalle 8,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,30 (apertura al pubblico dalle ore 10,00 alle ore 12,30)

Giovedì dalle 8,00 alle 14,00 (chiuso al pubblico)

Venerdì dalle 8,00 alle 13,00 (apertura al pubblico dalle 10,00 alle 13,00)

Telefono: 0308960033 - FAX 0308960305 – E-mail tributi@comune.marcheno.bs.it