



Città di Asolo
Provincia di Treviso

AREA FINANZIARIA - TRIBUTI

Piazza G. D'Annunzio 1 – 31011 Asolo (TV)

tel. 0423/524645 - 646

Posta Elettronica Certificata (pec): comune.asolo.tv@pecveneto.it

e-mail: tributi@comune.asolo.tv.it



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

CHI PAGA L'IMU?	2
COME SI CALCOLA?	3
QUALI SONO LE ALIQUOTE?	4
DETRAZIONI DALL'IMPOSTA SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE	5
COS'E' L'ABITAZIONE PRINCIPALE?	5
COSA SONO LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE?	5
QUANDO E COME SI PAGA?	6
IMMOBILI STORICI E FABBRICATI INAGIBILI	6
ABITAZIONI IN USO GRATUITO	7
IMMOBILI AFFITTATI A CANONE CONCORDATO	7
IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO	7
DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE	7
COSA FARE SE CI SI E' DIMENTICATI DI PAGARE?	8
COSA SUCCEDDE SE NON SI PAGA L'IMU?	9

Gentile Contribuente,

di seguito potrà trovare alcune informazioni necessarie per il pagamento dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I.MU.

Per quanto non specificato nel presente prontuario si fa rinvio alla legge 160/2019 e ai regolamenti comunali.

CHI PAGA L'IMU?

Il proprietario degli immobili (fabbricati, aree fabbricabili), l'usufruttuario, il titolare di diritto d'uso od abitazione, il titolare del diritto di enfiteusi o di superficie, il locatario o utilizzatore degli immobili concessi in locazione finanziaria, il concessionario di aree demaniali. Devono pagare l'imposta anche i non residenti in Italia per gli immobili situati nel territorio dello Stato.

NON SI PAGA L'IMU SU:

1. ABITAZIONI PRINCIPALI DI CATEGORIA A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 A/7 E PERTINENZE

Si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

L'IMU non si applica anche alle pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una per ciascuna delle categorie catastali indicate.

2. ANZIANI E DISABILI

È considerata equiparata ad abitazione principale l'unità immobiliare, comprese le relative pertinenze, 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 affittata.

3. CASA FAMILIARE ASSEGNATA AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI

È esente la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice.

4. FORZE ARMATE E FORZE DI POLIZIA

E' esente un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare e pertinenze, 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 del personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. (Si ricorda l'obbligo di presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo)

5. COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA

Si tratta delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.

6. ALLOGGI SOCIALI (decreto Min. Infrastrutture 22/04/2008) e relative pertinenze.

7. TERRENI AGRICOLI.

8. BENI MERCE

Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati.

COME SI CALCOLA?

A. Innanzitutto si deve calcolare la BASE IMPONIBILE:

➤ PER I FABBRICATI:

1. Bisogna conoscere la **rendita catastale** che risulta in Catasto.

Se non la si conosce è possibile accedere al sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it nella sezione "Cittadini – Fabbricati e terreni"

2. La rendita va rivalutata del 5%

3. Il risultato va moltiplicato per i seguenti moltiplicatori, differenziati a seconda della categoria del fabbricato:

CATEGORIA	COEFFICIENTE
Da A/1 a A/9 e A/11	160
C/2 C/6 C/7	160
C/3 C/4 C/5	140
Da B/1 a B/8	140
A/10 e D/5	80
D (esclusi D/5)	65
C/1	55

➤ PER LE AREE FABBRICABILI:

Per le aree fabbricabili si considera il valore in commercio riferito al 1° gennaio dell'anno in corso. La Giunta Comunale stabilisce periodicamente dei valori di

riferimento che possono essere utilizzati per la determinazione della base imponibile.

La delibera di approvazione dei valori delle aree edificabili si può scaricare dal sito del comune di Asolo.

In caso di nuova edificazione, di demolizione di fabbricato e di ricostruzione, la base imponibile è data soltanto dal valore dell'area fabbricabile. Dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di effettivo utilizzo, la base imponibile è data dalla rendita catastale del fabbricato.

In caso di accatastamento in data antecedente alla fine lavori si paga sulla rendita del nuovo fabbricato a partire dalla data di accatastamento.

*I terreni su cui insiste un fabbricato censito in catasto come **unità collabente (categoria F/2)**, qualora gli strumenti urbanistici vigenti ne prevedano il recupero, sono soggetti all'imposta in base al valore imponibile dell'area fabbricabile.*

B. Calcolo dell'imposta dovuta:

La base imponibile come sopra determinata per i fabbricati e le aree fabbricabili, deve tener conto inoltre sia della percentuale di possesso sia dei mesi di possesso (si ricorda che le frazioni di mese uguali o superiori a 15 giorni si considerano mese intero).

Alla base imponibile si applicano le aliquote deliberate dal Consiglio Comunale. In caso di abitazione principale di categoria di lusso (A/1 A/8 A/9) all'imposta calcolata si sottrae la detrazione di € 200,00.

QUALI SONO LE ALIQUOTE?

Il Consiglio Comunale ha confermato per l'anno 2025 le seguenti aliquote:

	TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI	Aliquota IMU ‰	Detrazioni IMU
1	Aliquota ordinaria per tutte le categorie di immobili oggetto di imposizione non incluse nelle sottostanti classificazioni	10,3	/
2	Abitazione principale e relative pertinenze (categorie C2, C6, C7 limitatamente ad una per categoria) nonché le ipotesi di assimilazione previste dalla Legge (categorie diverse da A1-A8-A9)	esente	/
3	Abitazione (categorie diverse da A1-A8-A9) e relative pertinenze (categorie C2, C6, C7 limitatamente ad una per categoria) possedute a titolo di proprietà o di usufrutto 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	esente	/
4	Unità immobiliare (categoria A1-A8-A9) adibita ad abitazione principale e relative pertinenze	6,0	€ 200,00
5	Unità immobiliare (categoria A1-A8-A9) e relative pertinenze posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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	6,0	€ 200,00

6	Unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzino come abitazione principale <i>Se sono rispettate le condizioni previste dalla legge, la base imponibile è ridotta del 50% (escluse cat. A1-A8-A9)</i>	6,0	/
7	Fabbricati rurali ad uso strumentale	1,0	/
8	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita non locati (c.d. beni merce)	esenti	/
9	Immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986	10,3	/
10	Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari	10,3	€ 200,00
11	Abitazioni locare a canone concordato (imposta ridotta al 75%)	10,3	/
12	Aree fabbricabili	10,3	/
13	Terreni agricoli	esenti	/

DETRAZIONI DALL'IMPOSTA SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per le abitazioni principali dove si ha la residenza l'IMU non è dovuta. L'esclusione non si applica per le abitazioni di lusso categoria A1, A8, A9 per le quali all'imposta calcolata si applica la seguente detrazione:

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

€ 200

La detrazione deve essere divisa tra il numero di contitolari conviventi e rapportata ai mesi effettivi di utilizzo come abitazione principale.

COS'E' L'ABITAZIONE PRINCIPALE?

L'abitazione principale è l'UNICA UNITA' IMMOBILIARE nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

COSA SONO LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE?

Le pertinenze all'abitazione principale sono gli immobili classificati nelle categorie:

- C/2 magazzini
- C/6 garage
- C/7 tettoie

Per l'IMU può essere pertinenza una sola unità per tipologia, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Il terreno adiacente all'abitazione ne costituisce pertinenza solo se accatastato unitariamente, in caso contrario, se ricade in zona fabbricabile si paga come area edificabile.

QUANDO E COME SI PAGA?

L'IMU si paga in due rate:

- **16 giugno 1^a rata (imposta dovuta per il primo semestre)**
- **16 dicembre 2^a rata (imposta dovuta per il secondo semestre)**

Si può pagare anche tutto l'anno in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

Solo gli enti non commerciali versano in tre rate: 16 giugno (50% dell'imposta versata lo scorso anno), 16 dicembre (50% dell'imposta versata lo scorso anno), 16 giugno anno successivo (conguaglio).

L'IMU si deve versare ESCLUSIVAMENTE con modello F24 in posta o in banca, senza alcuna commissione.

L'IMU sugli immobili categoria D (capannoni) si versa allo Stato per il 7,6 per mille, mentre il restante 2,7 per mille si versa al Comune, su tutti gli altri immobili si versa interamente al Comune, con modello F24 utilizzando il codice ente A471 (Asolo) e i seguenti codici tributo:

- **3912:** abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE
- **3916:** aree fabbricabili – COMUNE
- **3918:** altri fabbricati – COMUNE
- **3913:** fabbricati rurali - COMUNE
- **3925:** fabbricati D – STATO
- **3930:** incremento fabbricati D - COMUNE

IMMOBILI STORICI E FABBRICATI INAGIBILI

Per gli immobili storici e i fabbricati inagibili o inabitabili la base imponibile viene ridotta del 50%.

L'inagibilità o inabitabilità dei fabbricati è accertata dall'ufficio tecnico del Comune con perizia a carico del proprietario. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità da parte di un tecnico abilitato.

Si ricorda che un fabbricato per essere dichiarato inagibile deve essere oggettivamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo dell'integrità fisica o alla salute delle persone, quali ad esempio i fabbricati di fatto non utilizzati che rientrano in una delle seguenti tipologie:

- a) fabbricato oggetto di ordinanza comunale di sgombero a seguito di calamità naturali;
- b) fabbricato oggetto di ordinanza comunale di sgombero per motivi di pubblica incolumità;

- c) fabbricato oggetto di ordinanza comunale di demolizione;
- d) fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente che presenta:
 - 1) gravi lesioni alle strutture orizzontali;
 - 2) gravi lesioni alle strutture verticali;
 - 3) privo dei necessari requisiti igienico-sanitari e di sicurezza impianti;
 - 4) privo di infissi e dei necessari impianti tecnologici purché dette condizioni non siano dipendenti dalla volontà del possessore;
 - 5) in generale uno stato di degrado fisico strutturale che, per essere superato, necessita degli interventi edilizi stabiliti dalla legge.

Non possono considerarsi tali gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o al miglioramento degli edifici.

ABITAZIONI IN USO GRATUITO

Per l'abitazione data in comodato gratuito a parenti entro il primo grado (cioè genitori-figli), è previsto, oltre all'aliquota agevolata del 6 per mille, anche l'abbattimento del 50% della base imponibile a condizione che:

1. l'abitazione non sia di lusso (cioè non categoria A/1- A/8 A/9);
2. il parente (genitore o figlio) la utilizzi come abitazione principale;
3. il contratto di comodato sia registrato all'Agenzia delle Entrate;
4. il comodante possieda in Italia solo la casa data in uso gratuito e risieda nello stesso comune, oppure possieda la casa dove risiede e quella data in uso gratuito entrambe situate nello stesso comune, ma non altre unità abitative in tutto il territorio dello Stato.

Per beneficiare di questa agevolazione va presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo allegando il contratto registrato.

IMMOBILI AFFITTATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato l'IMU è ridotta al 75%.

È opportuno presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo allegando il contratto a canone concordato.

IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'Euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il versamento non è dovuto per somme inferiori a € 12,00 annui.

DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

La dichiarazione di variazione della situazione dei propri immobili deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione utilizzando il modello approvato dal Ministero delle Finanze.

COSA FARE SE CI SI E' DIMENTICATI DI PAGARE?

In caso di ritardo nel versamento di una rata si può effettuare un "ravvedimento operoso", cioè si effettua il versamento aggiungendo gli interessi legali e una sanzione ridotta, calcolata sul tributo non versato, nelle seguenti misure:

RAVVEDIMENTO OPEROSO

RAVVEDIMENTO OMESSO VERSAMENTO – VIOLAZIONI PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 2024

Giorni di ritardo	Misura sanzionatoria	
1° giorno di ritardo	1/15 = 1 %	1/10 = 0,1% sprint
2° giorno di ritardo	2/15 = 2 %	1/10 = 0,2% sprint
3° giorno di ritardo	3/15 = 3 %	1/10 = 0,3% sprint
4° giorno di ritardo	4/15 = 4 %	1/10 = 0,4% sprint
5° giorno di ritardo	5/15 = 5 %	1/10 = 0,5% sprint
6° giorno di ritardo	6/15 = 6 %	1/10 = 0,6% sprint
7° giorno di ritardo	7/15 = 7 %	1/10 = 0,7% sprint
8° giorno di ritardo	8/15 = 8 %	1/10 = 0,8% sprint
9° giorno di ritardo	9/15 = 9 %	1/10 = 0,9% sprint
10° giorno di ritardo	10/15= 10 %	1/10 = 1% sprint
11° giorno di ritardo	11/15= 11 %	1/10 = 1,1% sprint
12° giorno di ritardo	12/15= 12 %	1/10 = 1,2% sprint
13° giorno di ritardo	13/15= 13 %	1/10 = 1,3% sprint
14° giorno di ritardo	14/15= 14 %	1/10 = 1,4% sprint
15° giorno di ritardo	15/15= 15 %	1/10 = 1,5% breve
Dal 16° giorno di ritardo al 90°	15 %	1/9 = 1,67% intermedio
Dal 91° giorno di ritardo	30 %	1/8 = 3,75% (lungo) versamento entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore. Per i Tributi locali non c e dichiarazione periodica
Versamento oltre l'anno di scadenza ed entro due anni	30 %	1/7 = 4,29% versamento entro due anni dall'omissione o dall'errore.
Versamento oltre i due anni dalla scadenza	30 %	1/6= 5% versamento oltre i due anni dall'omissione

RAVVEDIMENTO OMESSO VERSAMENTO – VIOLAZIONI DAL 1 SETTEMBRE 2024

Giorni di ritardo	Misura sanzionatoria	APPLICAZIONE RAVVEDIMENTO
	Dal 1° settembre 2024	
1° giorno di ritardo	1/15 = 0,83 %	1/10 = 0,083% sprint
2° giorno di ritardo	2/15 = 1,67 %	1/10 = 0,167% sprint
3° giorno di ritardo	3/15 = 2,5 %	1/10 = 0,25% sprint
4° giorno di ritardo	4/15 = 3,33 %	1/10 = 0,333% sprint
5° giorno di ritardo	5/15 = 4,17 %	1/10 = 0,417% sprint
6° giorno di ritardo	6/15 = 5 %	1/10 = 0,5% sprint
7° giorno di ritardo	7/15 = 5,83 %	1/10 = 0,583% sprint
8° giorno di ritardo	8/15 = 6,67 %	1/10 = 0,667% sprint
9° giorno di ritardo	9/15 = 7,5 %	1/10 = 0,75% sprint
10° giorno di ritardo	10/15= 8,33 %	1/10 = 0,833% sprint
11° giorno di ritardo	11/15= 9,17 %	1/10 = 0,917% sprint
12° giorno di ritardo	12/15= 10 %	1/10 = 1% sprint
13° giorno di ritardo	13/15= 10,83 %	1/10 = 1,083% sprint
14° giorno di ritardo	14/15= 11,67 %	1/10 = 1,167 sprint
15° giorno di ritardo	15/15= 12,5 %	1/10 = 1,25% breve
Dal 16° giorno di ritardo al 90°	12,5 %	1/9 = 1,38% intermedio
Dal 91° giorno di ritardo	25 %	1/8 = 3,125% (lungo) versamento entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore.
Versamento oltre l'anno di scadenza	25 %	1/7 = 3,57% versamento oltre l'anno dall'omissione o dall'errore.

65

COSA SUCCEDERÀ SE NON SI PAGA L'IMU?

In caso di omissione di pagamento il Comune emette un avviso di accertamento per recuperare l'imposta non versata e applica la sanzione del 30% e gli interessi legali.