

IMU - Imposta Municipale Propria

INFORMATIVA ANNO 2025

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 19/12/2024 sono state approvate le aliquote IMU per l'anno 2025.

Nella seguente tabella si riportano le informazioni relative alla loro applicazione in base alle diverse tipologie di immobili, alle novità introdotte dalla normativa e alle varie casistiche previste dal Regolamento Comunale IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 24/6/2020.

L'ufficio tributi è a disposizione per chiarimenti e/o ulteriori informazioni ai seguenti recapiti:

☎ 02.9278.1 (alla risposta digitare il tasto 5 poi digitare il tasto 3)

✉ tributi@comune.cernuscosulnaviglio.mi.it

Oggetto dell'imposta	Aliquota %	Quota Stato	Cod. trib.	Note ed Avvertenze
1. Unità immobiliari adibite dal soggetto passivo ad abitazione principale e relative pertinenze*, con esclusione degli immobili censiti nelle cat. catastali A/1, A/8 e A/9. N.B. 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 (come da sentenza Corte Costituzionale n. 209/2022). Rientrano in questa fattispecie e pertanto sono assimilate all'abitazione principale: – unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di cura o case di riposo, purché non sia locata; nel caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità (assimilazione disposta dal Regolamento IMU – art. 4, comma 1, lett. f) – 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; – unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari. Sono comprese le unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari (in quest'ultimo caso anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica); – 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); – unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente alle Forze armate, alle Forze di polizia ad ordinamento militare e/o civile, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per i quali non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;	esclusa	NO	-	Esclusione IMU ai sensi della Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1, comma 740. * Pertinenze: soltanto n. 1 unità immobiliare per ogni categoria C/2, C/6, C/7 anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, fino ad un massimo di n. 3 pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa. Dichiarazione IMU obbligatoria (in caso di nuove situazioni) entro i termini di legge per le seguenti casistiche: – u.i. di proprietà di anziani o disabili residenti in istituti di cura o case di riposo; – u.i. di soggetti passivi che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risultino assegnatari della casa familiare; – u.i. di proprietà del personale in servizio permanente alle Forze armate, alle Forze di polizia ad ordinamento militare e/o civile, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, appartenente alla carriera prefettizia. – 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); – u.i. di interesse storico-artistico** (di cui all'art.10 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42) adibite ad abitazione principale del soggetto passivo, che usufruiscono della riduzione del 50% della base imponibile. ** immobili che presentano l'apposita annotazione sugli atti catastali. (Circ. Agenzia del Territorio n. 5/2012)
2. Unità immobiliari adibite dal soggetto passivo censite nelle cat. catastali A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e relative pertinenze* <i>* per le pertinenze si vedano le note del punto n. 1</i>	0,60	NO	3912	Solo detrazione base di € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale dell'immobile. Se l'unità è adibita ad abitaz. princ. da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Compresi gli immobili di interesse storico-artistico** (di cui all'art.10 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42) adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo, che usufruiscono della riduzione del 50% della base imponibile. In tal caso è obbligatorio presentare apposita Dichiarazione IMU (in caso di nuove situazioni) entro i termini di legge previsti. ** immobili che presentano l'apposita annotazione sugli atti catastali. (Circ. Agenzia del Territorio n. 5/2012)



Oggetto dell'imposta	Aliquota %	Quota Stato	Cod. trib.	Note ed Avvertenze
3. Unità immobiliari concesse dal soggetto passivo in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli e figli/genitori) e adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze* da parte del soggetto conduttore. * per le pertinenze si vedano le note del punto n. 1	0,46	NO	3918	E' riconosciuta la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari (eccetto quelle classificate nelle cat. A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che: – il contratto sia registrato – che il comodante possieda un solo immobile in Italia – 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, come previsto dalla della Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1, comma 740. I soggetti passivi che non sono in possesso dei requisiti sopraindicati potranno applicare esclusivamente l'aliquota agevolata dello 0,46%.
4. Immobili locati con contratto a canone concordato , di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431	1,06	NO	3918	L'imposta determinata applicando l'aliquota del 1,06%, è ridotta al 75% (riduzione del 25%) , come previsto dalla Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1, comma 760. E' necessario presentare all'ufficio tributi apposita comunicazione su modulistica predisposta.
5. Immobili locati (fatta eccezione per quelli indicati al punto n. 4), immobili a disposizione, immobili sfitti, pertinenze dell'abitazione principale oltre alla prima (C/2, C/6 e C/7)	1,06	NO	3918	
6. Unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di cura o case di riposo, purché non sia locata ; nel caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità;	esclusa	NO	-	Assimilazione ad abitazione principale disposta dall'art. 4, comma 1, lett. f) del Regolamento IMU approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del 24/6/2020. Dichiarazione IMU obbligatoria da presentare entro i termini di legge previsti (in caso di nuove situazioni).
7. Unità immobiliari possedute da cittadini italiani iscritti all' anagrafe dei residenti all'estero (AIRE) 7.1 non pensionati , che siano o meno adibite ad abitazione principale e relative pertinenze del soggetto passivo 7.2 titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia (art. 1 comma 48 Legge n. 178 del 30/12/2020 – legge di bilancio 2021)	1,06 1,06	NO NO	3918 3918	Nessuna riduzione Con riduzione del 50% purché l'immobile non risulti locato e/o dato in comodato d'uso. L'agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo. Per il punto 7.2: Dichiarazione IMU obbligatoria da presentare entro i termini di legge previsti (in caso di nuove situazioni).
8. Unità immobiliari appartenenti agli IACP (Istituti Autonomi per le Case Popolari) : 8.1. adibite ad abitazione principale degli assegnatari: 8.1.1. classificate "alloggi sociali" (come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008); 8.1.2. non classificate "alloggi sociali" 8.2. non adibite ad abitazione principale	esclusa 1,06 1,06	NO NO NO	- 3918 3918	Assimilazione ad abitazione principale disposta dalla Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1, comma 741, lett. b) punto 3 solo detrazione base di € 200,00 nessuna detrazione
9. Immobili di interesse storico-artistico** (di cui all'art.10 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42) non adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo. ** immobili che presentano l'apposita annotazione sugli atti catastali. (Circ. Agenzia del Territorio n. 5/2012)	1,06	NO	3918	Riduzione del 50% della base imponibile Dichiarazione IMU obbligatoria da presentare entro i termini di legge previsti (in caso di nuove situazioni).



Oggetto dell'imposta	Aliquota %	Quota Stato	Cod. trib.	Note ed Avvertenze
10. Immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce)	esenti	NO	-	Esenzione IMU disposta dalla Legge n. 160 del 27/12/2019, art.1, comma 751. Dichiarazione IMU da presentare entro i termini di legge previsti con attestazione del possesso dei requisiti prescritti dalle norme.
11. Immobili inagibili e inabitabili	1,06	NO cat. D Sì	3918 cat. D 3925 Stato 3930 Ente	Riduzione del 50% della base imponibile. E' richiesta la presentazione di apposita dichiarazione di inagibilità all'ufficio tecnico, oltre alla Dichiarazione IMU redatta sul modello predisposto.
12. Fabbricati rurali ad uso strumentale (comma 3-bis, art. 9 del D.L. n. 557/1993)	0,00	NO	-	
13. Immobili censiti nelle cat. catastali C/1 e C/3	0,97	NO	3918	
14. Immobili censiti nelle cat. catastali da D/1 a D/8 , con esclusione della cat. D/5 e dei fabbricati rurali classificati in cat. D	0,97	Sì	3925 Stato 3930 Ente	La quota riservata allo Stato è pari al 100% dell'aliquota base dello 0,76%. La differenza fra l'aliquota 0,97% e quella base (0,76%) è a favore del Comune. Si precisa che sono esclusi dalla determinazione della rendita catastale degli immobili iscritti nelle cat. D e E, i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo (c.d. "imbullonati").
15. Immobili censiti nella cat. catastale D/5	1,06	Sì	3925 Stato 3930 Ente	La quota riservata allo Stato è pari al 100% dell'aliquota base dello 0,76%. La differenza fra l'aliquota 1,06% e quella base (0,76%) è a favore del Comune.
16. Aree edificabili	1,06	NO	3916	Escluse le aree di proprietà di coltivatori diretti o imprenditori agricoli considerate terreni agricoli.
17. Terreni agricoli: 18.1 posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione; 18.2 a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;	esenti	NO	-	Esenzione IMU disposta dalla Legge n. 160 del 27/12/2019, art.1, comma 758.
18. Terreni agricoli (eccetto quelli indicati al punto 17)	1,06	NO	3914	
19. Immobili dati in comodato gratuito registrato: 19.1 al Comune o altro ente territoriale utilizzati concretamente per le attività istituzionali; 19.2 ad un Ente Non Commerciale ed utilizzati concretamente ed esclusivamente per le attività istituzionali svolte con modalità non commerciali, ovvero a titolo gratuito o dietro il pagamento di un corrispettivo simbolico, tale da non rappresentare una remunerazione del costo del servizio, ma solo una sua frazione.	esenti immobili di cat. D devono versare la quota statale (aliquota 0,76%)	NO cat. D Sì	- 3925 Stato	Esenzione IMU ex art. 13 Regolamento Comunale Le attività svolte che danno diritto all'esenzione per gli ENC sono quelle previste nella lett. i) dell'art. 7, comma 1, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi. E' richiesta la presentazione di apposita dichiarazione su modello predisposto dal Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo, a pena di decadenza
20. 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.	esenti	NO	-	Esenzione IMU disposta dalla Legge n. 160 del 27/12/2019, art.1, comma 759, lett. g-bis (aggiornata dalla Legge n. 197/2022, art. 1 comma 81) E' richiesta la trasmissione della dichiarazione IMU esclusivamente in forma telematica
21. Altri fabbricati in generale	1,06	NO	3918	

PRECISAZIONI SULLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

Per le casistiche riportate in tabella, la dichiarazione IMU va presentata solo per le nuove situazioni che iniziano nell'anno 2025 e sono valide fintantoché perduri la condizione dichiarata. Qualora vengano meno i requisiti previsti, e/o intervengano variazioni che comportano un cambiamento nella determinazione dell'imposta, è necessario presentare nuova dichiarazione entro i termini di legge (che coincidono con quelli della presentazione della dichiarazione dei redditi)



ovvero entro il 30 giugno ed entro il 30 settembre (solo per le dichiarazioni telematiche) dell'anno successivo rispetto al quale si verifica la variazione. La presente precisazione è da intendersi riferita anche alle dichiarazioni presentate negli anni precedenti.

PER CALCOLARE L'IMU

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Nel caso sia intervenuta una variazione incidente sull'ammontare dell'imposta, il mese è computato per intero se la situazione antecedente o successiva alla variazione si è protratta per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto.

In particolare il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta dovuta per il mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

n. giorni del mese	Giorni del mese in capo al cedente	Giorni del mese in capo all'acquirente	Soggetto passivo per intero mese
31	15	16	acquirente
30	15	15	acquirente
28	14	14	acquirente

L'imposta annua dovuta va determinata applicando al valore imponibile l'aliquota adottata dal Comune per la specifica fattispecie d'immobile, rapportando, poi, l'imposta alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno in cui il possesso si è protratto.

Moltiplicatori

Categoria immobili	coefficiente	Categoria immobili	coefficiente
A (escluso A/10) - C/2, C/6, C/7	160	D/5, A/10	80
B, C/3, C/4, C/5	140	C/1	55
D (escluso D/5)	65	Terreni agricoli	135

La rendita catastale dei fabbricati deve essere rivalutata del 5%; il reddito dominicale dei terreni agricoli deve essere rivalutato del 25%

E' possibile utilizzare l'applicazione "[Calcolo IMU](http://www.comune.cernusco.sulnaviglio.mi.it)" presente sul sito internet del Comune: www.comune.cernusco.sulnaviglio.mi.it

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'Ufficio Tributi non riscuote il tributo presso gli sportelli comunali, il versamento dell'IMU può essere effettuato **con il mod. F24 (sia standard che semplificato)** reperibile presso tutte le Banche e gli Uffici Postali. E' possibile scaricare il modello anche dal sito del Comune. Il pagamento tramite F24 è gratuito. Con questa modalità di pagamenti i cittadini possono anche **compensare crediti IRPEF con il debito IMU. Non è possibile invece compensare somme a credito IMU con il debito IRPEF.** Chi ha diritto ad un rimborso IMU dovrà necessariamente presentare apposita istanza all'Ufficio Tributi del Comune di Cernusco sul Naviglio.

L'imposta non è dovuta qualora essa sia **uguale o inferiore a € 12,00 euro**. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo. I versamenti vanno effettuati con arrotondamento all'Euro (per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso in caso contrario).

Codice Ente Comune di Cernusco sul Naviglio: **C523**

si invita a prestare la massima attenzione nell'inserimento del codice ente in caso di pagamento con internet banking

SCADENZE PER IL VERSAMENTO

Rata in ACCONTO	16 giugno 2025	50% dell'imposta dovuta
Rata a SALDO	16 dicembre 2025	restante 50% dell'imposta dovuta
UNICA SOLUZIONE	16 giugno 2025	100% dell'imposta dovuta

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Per coloro che, per vari motivi, non abbiano potuto pagare entro le scadenze prestabilite le rate IMU (anche per annualità precedenti), è possibile ovviare a tale ritardo utilizzando l'istituto giuridico del **ravvedimento operoso**, disciplinato dall'art. 13 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472, che consente di sanare spontaneamente la propria posizione pagando l'imposta dovuta con una sanzione ridotta rispetto alla sanzione ordinaria prevista in caso di emissione di avviso di accertamento da parte dell'ufficio (pari al 30% dell'imposta). Si precisa che il ravvedimento operoso è utilizzabile solo qualora non siano iniziate attività amministrative di accertamento. Per maggiori informazioni, è possibile consultare l'apposita pagina informativa:

<http://www.comune.cernusco.sulnaviglio.mi.it/documenti/ravvedimento-operoso/>

**IL RESPONSABILE DI E.Q. DEL SERVIZIO
GESTIONE ENTRATE TRIBUTARIE E CATASTO**
f.to Katia Bonandin

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO E PATRIMONIO**
f.to dott. Gianluca Rosso

