



COMUNE
DI ANCONA



IMU

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI PER L'ANNO **2025**

NOVITA' IMU 2025	pag. 2
A) IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA	pag. 2
1 - Cos'è l'IMU	pag. 2
2 - Presupposto d'imposta e soggetti passivi	pag. 2
3 - Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e pertinenze	pag. 3
4 - Base imponibile, calcolo imposta e aliquote	pag. 4
5 - Terreni	pag. 6
6 - Abitazioni concesse in comodato ai parenti	pag. 6
7 - Dichiarazione	pag. 7
8 - Esenzioni	pag. 10
9 - Casi particolari	pag. 11
10 - Esempi	pag. 12
11 - Pagamento	pag. 14
B) RAVVEDIMENTO OPEROSO	pag. 15
C) PER INFORMAZIONI	pag. 17

A cura di ANCONA ENTRATE srl

Società uni personale soggetta alla direzione e coordinamento del Comune di Ancona

Via dell'Artigianato, 4 – 60127 Ancona C.F. P. IVA 02278540428

Orari apertura al pubblico: lunedì, mercoledì e venerdì ore 9,00-13,00 -martedì ore 15,00-17,00 -giovedì ore 10,00-16,00

Numero Verde 800.551.881 Fax 071-2832119 PEC anconaentrate@pec.anconaentrate.it

Aggiornata al 21/05/2025

NOVITA' IMU 2025

ALIQUEUTE 2025: CONFERMATE ALIQUEUTE 2024

Con delibera di Consiglio comunale n. 03 del 09/01/2025 il Comune di Ancona ha deliberato le aliquote dell'IMU per l'anno 2025.

DICHIARAZIONI IMU/IMPi e IMU/ENC

E' stato emanato il Decreto 24 aprile 2024 del Ministero dell'economia e delle finanze concernente l'approvazione "Dichiarazione IMU/IMPi" di cui all'art. 1, comma 769 della legge n. 160 del 2019, nonché della "Dichiarazione IMU ENC" di cui all'art. 1, comma 770 della legge n. 160 del 2019.

I nuovi modelli sono disponibili on-line anche sul portale di Ancona Entrate.

La dichiarazione IMU deve essere presentata anche nel caso di esenzione per gli immobili occupati abusivamente e, in siffatta ipotesi, deve essere trasmessa esclusivamente in via telematica (Art. 1, comma 759, lett. q-bis, della legge n. 160 del 2019).

Si rimanda all'apposita sezione "7 – Dichiarazione".



A) IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

1 – COS'E' L'IMU

L'art. 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), di cui era una componente. Al contempo il medesimo comma 738 ha ridisciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della legge n. 160 del 2019.

2 – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA E SOGGETTI PASSIVI

L'IMU ha per **presupposto** il possesso di immobili, esclusa l'abitazione principale o assimilata e le pertinenze della stessa, salvo l'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'IMU **non si applica** in quanto considerate altresì abitazioni principali:

- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica;
- ai 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. alla **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. ad **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;
- f. all'unità immobiliare 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Sono **soggetti passivi** dell'IMU:

- il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compreso quello non coltivato;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni;
- 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;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

3 – ABITAZIONE PRINCIPALE A/1, A/8 e A/9 E PERTINENZE

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 209/2022 la definizione di abitazione principale è così mutata: *“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.

Per l'**abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le sue pertinenze** si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro 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.

4 – BASE IMPONIBILE, CALCOLO IMPOSTA E ALIQUOTE

La **base imponibile** dell'IMU è il valore degli immobili. Il valore immobiliare si calcola in modi diversi, a seconda del tipo di immobili.

Per i fabbricati, la base imponibile è costituita da un valore convenzionale che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (moltiplicatore 1,05 ai sensi dell'art.3, c. 48, L. 23/12/1996 n. 662), per i seguenti **coefficienti IMU**:

Gruppo e categoria catastale	COEFFICIENTE IMU
Gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
Gruppo catastale B e nelle cat. catastali C/3, C/4 e C/5	140
Gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5	65
Categorie catastali A/10 e D/5	80
Categoria catastale C/1	55

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del D.L. 333/1992. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.

Per le aree edificabili, la base imponibile è data dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

L'**IMU** è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. 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.

$$IMU = \frac{\text{base imponibile} * \text{quota di possesso} * \text{mesi di possesso} * \text{aliquota}}{12}$$

Precisazione

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Il Comune di Ancona ha approvato le aliquote IMU per l'anno 2025 (Delibera di Consiglio n. 03 del 09/01/2025).

ALIQUOTE IMU - Anno 2025	
Tipologia	Aliquota per mille
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	6,0
Immobili locati con contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della Legge n. 431/98, redatto in conformità ai contratti tipo promossi dal Comune di Ancona, come specificato: - contratti di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98); - contratti di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari (ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge n. 431/98); - contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge n. 431/98);	6,9
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C1 e C3 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	7,6
Fabbricati classificati nelle categorie catastali D7 e D8 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	8,2
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0
Terreni agricoli	6,6
Tutti gli altri immobili	10,6

5 – TERRENI

Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato d.lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge n. 448/2001;
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Ancona classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale. Per visualizzare le zone interessate dall'esenzione è disponibile sul sito di Ancona Entrate (www.anconaentrate.it) la cartina del territorio comunale ove viene evidenziato il limite della fascia esente.



Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

6 – ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO AI PARENTI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in A/1, A/8 e A/9;
- l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (chiarimento del MEF del 29/01/2016);
- il proprietario (il comodante) deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune;
- il proprietario (il comodante) non deve possedere altre abitazioni su tutto il territorio nazionale, salvo la propria abitazione principale e a condizione che quest'ultima non appartenga a quelle classificate nei gruppi catastali A/1, A/8 e A/9.

Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Si precisa che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale 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.

7– DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU **entro il 30 giugno dell'anno successivo** alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale.



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. Col citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Di seguito alcuni casi frequenti di variazioni per i quali è dovuta la dichiarazione IMU. Per un elenco esaustivo si rimanda alle istruzioni per la compilazione del modello di dichiarazione IMU.

- per comunicare il diritto alle agevolazioni previste per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per gli immobili assegnati dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1, del D.lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per gli atti relativi ad aree fabbricabili;
- per i terreni agricoli divenuti area edificabile;
- per l'area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la

residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Avviso su esenzione IMU - Obbligo dichiarativo per:

- immobile abitativo posseduto da appartenente a forze armate, forze di polizia, etc.
- beni merce
- alloggi sociali

Occorre ricordare l'orientamento della Corte di cassazione, e, in particolare dell'ordinanza n. 519/2022 ove si rimarca che la disposizione del comma 769 dell'art.1 della legge 160/2019 non ha abrogato la norma del DL 102/2013, il cui comma 5-bis dell'art. 2 ha stabilito che, ai fini dell'applicazione del beneficio dell'esenzione dell'Imposta per i beni merce, gli alloggi sociali e gli immobili posseduti dagli appartenenti alle forze armate, il soggetto passivo è tenuto a presentare, a pena di decadenza, la dichiarazione IMU, utilizzando il modello ministeriale, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali si applica l'esenzione,

Ordinanza n. 37385 del 2022, nella quale si legge che «il principio della decadenza da un beneficio fiscale in assenza del compimento di un onere di comunicazione espressamente previsto dalla legge è del resto un principio generale del diritto tributario (si veda Cassazione n.21465 del 2020; Cassazione n. 5190 del 2022), come pure lo è quello secondo cui le norme di esenzione, in quanto norme che fanno eccezione rispetto a principi generali, non sono applicabili in via analogica».

Anche il Ministero dell'Economia e Finanza, espressosi attraverso telefisco 2023, ritiene che nella nuova IMU, per l'applicazione dell'esenzione prevista per i cosiddetti beni merce (art.1, comma 751 della legge 160/2019), nonché per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (art.1, comma 741, lettera c, n. 3, della legge 160/2019) e per gli immobili appartenenti 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia (art.1, comma 741, lettera c, n. 5, della legge 160/2019), l'assolvimento dell'obbligo dichiarativo è necessario per ottenere il relativo beneficio fiscale.

È quindi in questa nuova ottica che deve essere letta la disposizione contenuta nell'art.1, comma 769, ultimo periodo, della legge 160/2019, secondo il quale in «ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme».

Modalità di presentazione della dichiarazione

Si ricorda che la dichiarazione IMU va presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili. Se gli immobili sono ubicati in più comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Per gli immobili siti nel territorio comunale di Ancona, nel frontespizio del modello deve essere indicato Comune di Ancona; può essere utilizzata una delle seguenti modalità di presentazione:

- consegnata a mano direttamente ad Ancona Entrate Srl, la quale ne rilascia apposita ricevuta;
- spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, ad Ancona Entrate Srl, via dell'Artigianato n. 4, 60127 Ancona, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU, con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere

effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione;

- inviata telematicamente con posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo:
anconaentrate@pec.anconaentrate.it

ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti di cui al comma 759, lettera g), della Legge 160/2019 - **enti non commerciali** - **devono presentare la dichiarazione**, il cui modello è approvato con decreto del Ministro



dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI, **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 deve essere presentata ogni anno.

La dichiarazione IMU e TASI riguarda gli immobili per i quali è prevista l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504 del 1992, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i), vale a dire:

- gli enti pubblici, gli organi e le amministrazioni dello Stato; gli enti territoriali (comuni, consorzi tra enti locali, comunità montane, province, regioni, associazioni e enti gestori del demanio collettivo, camere di commercio); le aziende sanitarie e gli enti pubblici istituiti esclusivamente per lo svolgimento di attività previdenziali, assistenziali e sanitarie; gli enti pubblici non economici; gli istituti previdenziali e assistenziali; le Università ed enti di ricerca; le aziende pubbliche di servizi alla persona (ex IPAB);
- gli enti privati, cioè gli enti disciplinati dal codice civile (associazioni, fondazioni e comitati) e gli enti disciplinati da specifiche leggi di settore, come, ad esempio: le organizzazioni di volontariato (legge 11 agosto 1991, n. 266); le organizzazioni non governative (legge 26 febbraio 1987, n. 49, art. 5); le associazioni di promozione sociale (legge 7 dicembre 2000, n. 383); le associazioni sportive dilettantistiche (art. 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289); le fondazioni risultanti dalla trasformazione degli enti autonomi lirici e delle istituzioni concertistiche assimilate (D. Lgs. 23 aprile 1998, n. 134); le ex IPAB privatizzate (a seguito, da ultimo, dal D. Lgs. 4 maggio 2001, n. 207); gli enti che acquisiscono la qualifica fiscale di Onlus (D.lgs. 4 dicembre 1997, n. 460).

In base all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504 del 1992, sono esenti dall'imposta gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), Tuir, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

La dichiarazione tratta anche i casi di imponibilità parziale degli immobili in questione, secondo quanto previsto dal dl 1/2012, art.91-bis.

L'articolo 91 bis del dl 1/2012 dispone che qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo sulla parte nella quale si svolge l'attività non commerciale, sempre che sia identificabile. La parte dell'immobile dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente deve essere iscritta in Catasto e la rendita produce effetti a partire dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile accatastarla autonomamente, l'agevolazione spetta in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione. Quindi nei casi in cui non possa essere frazionato, perché non è possibile individuare una parte che abbia autonomia funzionale e reddituale, è demandato al contribuente il compito di fissarne le proporzioni e certificare quale sia quella destinata ad attività non commerciali. Per l'esenzione

parziale contano la superficie e il numero dei soggetti che utilizzano le unità immobiliari per attività miste, commerciali e non commerciali. Se l'uso avviene per una parte dell'anno, il tributo si calcola facendo riferimento ai giorni durante i quali l'immobile è adibito a attività commerciali (art. 5 Decreto ministeriale del 19/11/2012 n. 200 in vigore dall'8/12/2012).

Gli enti non commerciali, pertanto, dovranno distintamente dichiarare:

- gli immobili totalmente imponibili;
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti.

8 – ESENZIONI

Sono **esenti** dall'imposta municipale propria:

- 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; l'esenzione spetta, pertanto, esclusivamente per gli immobili utilizzati direttamente ed immediatamente dal soggetto passivo, per l'attività istituzionale;
- 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 29/09/1973, 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'11/02/1929 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 Ministero 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.

Inoltre sono esenti anche gli immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019) al comune esclusivamente per l'esercizio dei relativi scopi istituzionali.

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.

Immobili locati a canone concordato

Art. 1 comma 760 della Legge 160/2019

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento (quindi lo sconto è del 25%). Per gli immobili locati con contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della Legge n. 431/98, redatto in conformità ai contratti tipo promossi dal Comune di Ancona, il contribuente è tenuto a consegnare copia del contratto stesso all'Ufficio Protocollo del Comune di Ancona.

Immobili di interesse storico o artistico

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Immobili dichiarati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 di un immobile deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001. A titolo esemplificativo, sono da ritenersi inagibili, i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

Per poter accedere alla riduzione di base imponibile, lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato da parte dell'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 DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui ai commi 2 e 3.

Area fabbricabile pertinenza del fabbricato

L'art. 1 comma 741 lett. a) della Legge n. 160/2019 considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Pertanto, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura".

Successione a causa di morte

Gli eredi sono tenuti al pagamento dell'imposta non assolta dal defunto prima del suo decesso; gli eredi sono tenuti, dopo la morte del de cuius, al pagamento del tributo in proporzione alle quote di possesso secondo le regole ordinarie. In ordine agli obblighi dichiarativi, le istruzioni allegate alla

dichiarazione IMU stabiliscono che in considerazione della prassi instaurata e al fine di non aggravare gli adempimenti dei contribuenti, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini IMU, poiché gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia a ciascun Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Diritto di abitazione

Con la sentenza n. 15000 del 28.5.2021 la Cassazione ha recentemente affermato che il diritto di abitazione del coniuge superstite scatta solo se la casa adibita a residenza familiare era di proprietà del coniuge defunto o di proprietà comune tra i coniugi; non scatta invece se la proprietà apparteneva al coniuge defunto e a un altro soggetto, diverso dal coniuge superstite.

Rinuncia all'eredità

Con la decisione n. 21006 del 22.7.2021 la Cassazione ha ribadito il principio secondo cui il chiamato all'eredità, che abbia ad essa validamente rinunciato, non risponde dei debiti tributari del defunto, neppure per il periodo intercorrente tra l'apertura della successione e la rinuncia, neanche se risulti tra i successibili ex lege o abbia presentato la dichiarazione di successione (che non costituisce accettazione), in quanto, avendo la rinuncia effetto retroattivo ex art. 521 c. c., egli è considerato come mai chiamato alla successione e non deve più essere annoverato tra i successibili.

Procedure concorsuali

In caso di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa si applica l'art. 10, co. 6, D.lgs. 504/1992 (lci), in virtù del rinvio contenuto nell'art. 9, co. 7, D.lgs. 14.3.2011, n. 23 (Imu). La disposizione pone a carico del curatore o del commissario liquidatore l'obbligo di presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla nomina, al fine di informare il comune sull'attivazione della procedura fallimentare.

L'IMU maturata nel periodo fallimentare è dovuta dal Curatore, calcolandola con la modalità ordinarie, nei termini stabiliti dall'art. 1, comma 768, della legge 160/2019: "*per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili*".

Riduzione pensionati all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia

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% (imposta ridotta al 37,5% - Art. 1, comma 743, Legge 234/2021).

10 – ESEMPI

Esempio a) – Negozio posseduto ed utilizzato dallo stesso soggetto (il soggetto deve essere iscritto per la TARI)

Negozio C1 con rendita di € 1.800

Rendita rivalutata: $1.800 \times 1,05 = € 1.890$

Base imponibile: $1.890 \times 55 = € 103.950$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

IMU dovuta per il 2025: $103.950 \times 100\% \times 12/12 \times 7,6\% = € 790,02$

Acconto: € 395,01 → arrotondamento € 395,00

Saldo: € 395,01 → arrotondamento € 395,00

Nel modello F24 indicare € 395,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio b) – Immobile locato in regime di libero mercato

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata: $400 \times 1,05 = € 420$

Base imponibile IMU: $420 \times 160 = € 67.200$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

IMU dovuta per il 2025: $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 10,6\%) = € 712,32$

Acconto: € 356,16 → arrotondamento € 356,00

Saldo: € 356,16 → arrotondamento € 356,00

Nel modello F24 indicare € 356,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio c) – Immobile locato a canone concordato (art. 2, c. 3 e art. 5, c. 1 e c. 2, L. 431/98)

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata: $400 \times 1,05 = € 420$

Base imponibile IMU: $420 \times 160 = € 67.200$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

Imposta: $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 6,9\%) = € 463,68$

IMU dovuta per il 2025 con applicazione riduzione dell'imposta al 75%: $€ 463,68 \times 75\% = € 347,76$

Acconto: 173,88 → arrotondamento € 174,00

Saldo: 173,88 → arrotondamento € 174,00

Nel modello F24 indicare € 174,00 con codice 3918

Esempio d) – Unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale

Immobile A/2 con rendita di € 800

Rendita rivalutata: $€ 800 \times 1,05 = € 840$

Base imponibile IMU: $€ 840 \times 160 = € 134.400$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

Periodo di comodato: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

Riduzione del 50% della base imponibile: $€ 134.400 \times 50\% = 67.200$

IMU dovuta per il 2025: $(€ 67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 10,6\%) = € 712,32$

Acconto: € 356,16 → arrotondamento € 356

Saldo: € 356,16 → arrotondamento € 356

Nel modello F24 indicare € 356 con codice 3918

Esempio e) – Immobile posseduto e utilizzato categoria catastale D/8

Immobile D/8 con rendita di € 1.200

Rendita rivalutata: $1.200 \times 1,05 = € 1.260$

Base imponibile IMU: $1.260 \times 65 = € 81.900$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

IMU dovuta per il 2025: $(81.900 \times 100\% \times 12/12 \times 0,82\%) = 671,58$ (quota stato € 622,44 + quota comune € 49,14)

Acconto: 335,79 (quota stato € 311,22 + quota comune € 24,57)

Saldo: 335,79 (quota stato € 311,22 + quota comune € 24,57)

Nel modello F24 indicare:

€ 311,22 con codice 3925 (quota stato) → arrotondamento € 311

€ 24,57 con codice 3930 (quota comune) → arrotondamento € 25

11 – PAGAMENTO

Per l'anno 2025 il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in 2 rate:

- **1° rata in ACCONTO con scadenza 16 GIUGNO 2025**
L'acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.
- **2° rata a SALDO con scadenza 16 DICEMBRE 2025**
Il saldo è pari alla differenza tra l'imposta annuale determinata applicando le aliquote deliberate per l'anno 2025 e quanto già versato con la rata di acconto.

Il versamento dell'IMU va eseguito esclusivamente mediante il modello di pagamento F24, pagabile presso Banche, Poste, Tabaccai abilitati o attraverso i servizi di home banking.

Soltanto per gli immobili di categoria D (esclusi i D/10) il versamento deve essere diviso in due quote, quella comunale e quella statale. Per tali immobili è riservato allo Stato il gettito dell'IMU calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. (Legge di Stabilità 2013 – Art. 1, comma 380, lett. f) della legge n. 228/2012). La differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune.

Codici tributo per il pagamento dell'IMU 2025 con il modello F24

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE IMU Quota Comune	CODICE IMU Quota Stato
Abitazione principale e pertinenza (A/1-A/8-A/9)	3912	-
Terreni	3914	-
Aree fabbricabili	3916	-
Altri fabbricati	3918	-
Categorie catastali D	3930	3925
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. C/1 - C/3	3918	-
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. D/7 - D/8	3930	3925

Il codice catastale per il Comune di Ancona è **A271**.

I codici indicati devono essere riportati all'interno del nuovo modello F24, nella “**Sezione IMU e altri tributi locali**”, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”.

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro).

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale complessivamente dovuta risulta uguale o inferiore ad € 12.

Collegandosi al sito internet www.anconaentrate.it è possibile utilizzare un'applicazione “**Calcolo IMU**” che effettua il calcolo dell'importo dovuto e delle rate e consente di stampare il modello di pagamento F24.



Per i CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO, nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto; per il Comune di Ancona utilizzare uno dei seguenti codici IBAN:
IT 94 K 07601 02600 000062582796 (codice BIC è BPPIITRRXXX) intestato a COMUNE DI ANCONA - SERVIZIO TESORERIA - RISCOSSIONE ICI (codice BIC per i bonifici con Eurogiro è PIBPITRA);
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC è BITAITRRENT), utilizzando il seguente codice IBAN:
IT 02 G 01000 03245 348006108000

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla “IMU”, il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione “Acconto” o “Saldo” nel caso di pagamento in due rate.

B) RAVVEDIMENTO OPEROSO

Chi omette o ritarda il versamento dell'imposta è soggetto alla sanzione amministrativa pari al 25% di ogni importo non versato (art. 13 d.lgs. 471/1997 – dal 01/01/2026 all. art. 38 d.lgs. 173/2024).

Per non incorrere in queste sanzioni, in caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'IMU i contribuenti potranno spontaneamente decidere di mettersi in regola, utilizzando lo strumento del “**ravvedimento operoso**”.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

La regolarizzazione dell'omesso, parziale o tardivo versamento può essere effettuata, secondo quanto stabilito dall'art. 13 d.lgs. n. 472/97 (dal 01/01/2026 dall'all. art. 14 del d.lgs. 173/2024), con il versamento contestuale di:

- importo dovuto a titolo d'imposta;
- sanzione amministrativa nella misura ridotta;
- interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno (2 % dal 01/01/2025)

Nel riquadro sottostante vengono evidenziate le 6 tipologie di ravvedimento con l'indicazione delle scadenze utili per ricorrere al ravvedimento operoso in caso di omesso, parziale o tardivo pagamento IMU:

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO / PARZIALE O TARDIVO VERSAMENTO IMU			
Tipi di ravvedimenti	Modalità ravvedimento	Sanzioni	Interessi
RAVVEDIMENTO SPRINT	Versamento entro 14 giorni dalla scadenza	0,0833% per ogni giorno di ritardo	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO BREVE	Versamento tra il 15° ed il 30° giorno dalla scadenza	1,25% (= 1/10 del 12,5%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO INTERMEDIO	Versamento tra il 31° ed il 90° giorno dalla scadenza	1,39% (= 1/9 del 12,5%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO ORDINARIO	Versamento oltre il 90° giorno dalla scadenza ed entro il termine per la presentazione della dichiarazione	3,125% (= 1/8 del 25%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO ULTRANNUALE/LUNGO	Versamento entro il termine per la presentazione della dichiarazione successiva IMU ed oltre 2 anni dal medesimo termine	3,57% (= 1/7 del 25%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)

C) PER INFORMAZIONI

Per informazioni e chiarimenti, è possibile comunicare con una delle seguenti modalità:

- numero verde **800.551.881**;
- e-mail info@anconaentrare.it;
- PEC anconaentrare@pec.anconaentrare.it;
- posta ordinaria Ancona Entrate Srl – via dell’Artigianato n. 4 – 60127 Ancona;
- fax 071-2832119
- sito internet www.anconaentrare.it
- [LINKmate](#), lo sportello telematico



Altrimenti è possibile recarsi presso lo Sportello al pubblico sito in Via dell’Artigianato, 4 Ancona con i seguenti orari di apertura: lunedì, mercoledì, venerdì dalle ore 9 alle ore 13; martedì dalle ore 15 alle ore 17; giovedì dalle ore 10 alle ore 16.

Eventuali nuove norme potrebbero modificare le informazioni contenute nella presente Guida.