

CONDIZIONI DI SERVIZIO IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Il presupposto dell'Imu è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli).

CHI NON PAGA:

L'imposta non è dovuta per:

- Gli immobili adibiti ad abitazione principale (**immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**) non di lusso (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e relative pertinenze (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7); dove "Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimori abitualmente e risiede anagraficamente".

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata in data 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, comma 741, lettera b) della legge 27 dicembre 2019 n. 160, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'esenzione Imu per l'immobile, in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale, spetta pertanto a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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;
- 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;
- 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. per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto.
- gli immobili occupati abusivamente, con apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva; è necessario presentare comunicazione al 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.

- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatore diretto o IAP;
- immobili degli enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento di attività non commerciali (è necessario presentare Dichiarazione IMU ENC);
- fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9;

Abitazione principale in categoria A/1, A/8 o A/9

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A/1, A/8 o A/9, sono invece soggetti ad Imu. Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale.

La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Pertinenze dell'abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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.

Esistono particolari disposizioni che consentono al Comune di prevedere disposizioni agevolative per alcune fattispecie disciplinandone le modalità di accesso.

Si evidenziano in particolare:

- **ABITAZIONI locate con i contratto tipo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, o dell'art.5, comma 1, Legge 431/1998 e recepiti con :

- 1) Accordo Locale per la Città di Rho sottoscritto il 01.04.2016;
- 2) Accordo locale Ambito Rhodense depositato il 15/05/2024 (firmatari: APPC, ASPPI, ASSOEDILIZIA, CONFAPPI, UPPI, CONIA, SUNIA)
- 3) Accordo locale Ambito Rhodense depositato il 17/05/2024 (firmatari: CONFABITARE MILANO, FEDERPROPRIETA' MILANO, UNIONCASA, ASSOCASA LOMBARDIA, ANIA, FEDER.CASA)

A questi immobili si applica l'ulteriore agevolazione stabilita da norma statale che prevede la riduzione al 75 per cento dell'imposta. Per l'applicazione della riduzione è obbligatorio presentare l'apposita dichiarazione (modello del Comune) con la quale si attesta che il contratto stipulato rispetta i parametri previsti dall' Accordo.

- **ABITAZIONI concesse in uso gratuito** dal possessore ai familiari a condizione che costoro vi abbiano fissato la propria dimora abitualmente e residenza anagrafica. I familiari possono essere i figli, per gli immobili concessi dai genitori e viceversa; i fratelli, per gli immobili concessi da altri fratelli; i nipoti per gli immobili concessi dai nonni e viceversa. L'elencazione precedente è tassativa pertanto risultano esclusi i rapporti di parentela o vincoli non specificatamente individuati. Non è altresì ammessa la concessione in uso gratuito tra coniugi.

A questi immobili, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, si applica l'ulteriore agevolazione stabilita da norma statale che prevede la riduzione del 50 per cento della base imponibile. Le abitazioni devono essere concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a

condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

I parenti in linea retta entro il primo grado sono solo padre e madre/figlio o figlia. 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; Per l'applicazione della riduzione è obbligatorio presentare l'apposita dichiarazione (modello ministeriale) con la quale si attesta il possesso dei suddetti requisiti. Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia all'apposita informativa aggiornata e pubblicata su questo stesso sito.