



## GUIDA IMU 2025

### IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

La normativa di riferimento per il tributo IMU è disciplinata dalle seguenti fonti:

- L. 160/2019, dai commi 738 a 783;
- Delibera del Consiglio comunale n. 48 del 22/07/2020 - Regolamento dell'imposta municipale propria (IMU);
- Delibera del Consiglio comunale n. 74 del 29/11/2024 - Aliquote e detrazioni dell'imposta municipale propria (IMU) 2025 - Approvazione.

### PRINCIPALI NOTE

#### IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CATEGORIA D

Come da delibera del Consiglio comunale n. 74 del 29 novembre 2024, per la Cat. D – Immobili ad uso produttivo – si applica l'aliquota dello 0,91%.

Restano invece confermate anche per il 2025 le differenti aliquote per le seguenti tipologie di immobili:

- Aliquota 1,06%: cat. D8 – Immobili destinati esclusivamente ad attività di supermercati e ipermercati;
- Aliquota 1,06%: cat. D5 – Istituti di credito ed assicurazioni;
- Aliquota 0,06%: cat. D10 – Fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola in presenza di requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalle vigenti norme.

#### ALIQUTA 0,46% - C/1 (NEGOZI E BOTTEGHE) LOCATI IN VIA MEZZATERRA

Si applica l'aliquota dello 0,46% per le unità immobiliari censite in categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) che siano locate e ubicate nell'area del centro storico del Comune di Belluno di Via Mezzaterra, come indicato nella planimetria allegata alla delibera del Consiglio comunale n. 74 del 29/11/2024.

#### PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

Come per il 2024, si conferma la riduzione di legge al 50% dell'IMU per i soggetti non residenti nel territorio dello Stato a condizione che tali soggetti siano:

- titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia;
- residenti AIRE in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

La riduzione riguarda una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.

#### ENTI NON COMMERCIALI

Sono esenti dal pagamento dell'IMU gli enti non commerciali (ENC) che concedono in comodato un immobile a un altro ente non commerciale (comma 71, lett. a) della L. 213 del 30/12/2023). Tale soggetto deve essere funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente e deve svolgere nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, con modalità non commerciali (comma 71, lett. a) della L. 213 del 30/12/2023).

Si ricorda che gli ENC, per poter godere dell'esenzione sugli immobili posseduti e utilizzati o su quelli concessi in comodato, debbono presentare apposita dichiarazione IMU ENC come da [modello ministeriale](#).

### PRESUPPOSTO IMPOSITIVO IMMOBILI

Presupposto impositivo dell'IMU è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale censita nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9 e di aree edificabili.

Rientrano invece tra le **fattispecie esenti**, oltre a quelle previste dall'art. 7 del D.Lgs 504/92, i seguenti immobili:

- immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali (art 87,co1,let.c) DPR n.917/86
- enti pubblici e privati diversi dalle società, trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana.
- in caso di utilizzazione mista, l'esenzione si applica alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale (se identificabile), ovvero in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione, secondo le modalità e le procedure definite dal D.MEF 19/11/2012, n. 200. In ogni caso l'esenzione non si applica alle fondazioni bancarie di cui al D.Lgs.17/05/1999, n. 153.

## QUANDO E COME SI PAGA

I versamenti vanno effettuati entro i seguenti termini:

**Scadenza acconto : lunedì 16 giugno 2025**  
**Scadenza saldo : martedì 16 dicembre 2025**

**Il versamento deve avvenire in AUTOLIQUIDAZIONE da parte del contribuente.**

**NON è previsto l'invio dei modelli precompilati di pagamento alla generalità dei contribuenti, ma solo l'apposito servizio di assistenza fiscale - a titolo gratuito esclusivamente via email - (Riferimenti in calce).**

Il versamento va eseguito **mediante mod. F24 o F24 semplificato, presentabile** in Posta, Banca o per via telematica, compilando l'apposita Sezione **"IMU e altri Tributi Locali"** utilizzando il codice catastale ed i codici Tributo sotto indicati:

<b>Codice Catastale del Comune di Belluno: A757</b>	
<b>Codice Tributo IMU (*)</b>	<b>Fattispecie imponibile IMU:</b>
<b>3912</b>	Abitazione principale e pertinenze
<b>3913</b>	Fabbricati rurali ad uso strumentale (anche in cat. catastale D/10 o in cat. catastale diversa da D/10 ma con annotazione di ruralità strumentale)
<b>3916</b>	Aree fabbricabili
<b>3918</b>	Altri fabbricati
<b>3939</b>	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "Beni Merce" imponibili Imu dal 01/01/2020)
<b>3925</b>	Immobili del gruppo catastale "D" - STATO

(\*) *Ag.Entrate Ris. n.35/E\_12.04.12 e n. 33/E\_21.05.13 e n. 29/E\_29.05.20*

Si ricorda che **l'importo minimo da versare** per l'imposta annua complessivamente dovuta dal contribuente **è di Euro 12,00 (dodici)** come previsto dal vigente Regolamento IMU.

**N.B.** Si ricorda che **per il pagamento dei modelli F24 senza compensazione, i soggetti privati non titolari di partita iva possono usare sia i servizi telematici (Entratel/Fisconline, remote/home banking), sia il modello cartaceo, indipendentemente dall'importo (L. 225/2016 di conversione del D.L. 193/2016 - si rinvia alle istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate).**

## COME SI DETERMINA IL VALORE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore degli immobili, fabbricati ed aree edificabili, come indicata dalla tabella sottostante:

<b>CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE</b>		<b>BASE IMPONIBILE IMU</b> (Rendita Catastale rivalutata del 5% (L.662/96) x moltiplicatore IMU)
A (esclusi A/10) - C/2 - C/6 - C/7:	abitazioni e pertinenze	R.C. x 1,05 x 160
A/10	uffici e studi privati	R.C. x 1,05 x 80
B	collegi, scuole, case di cura, ospedali, etc.	R.C. x 1,05 x 140
C/1	negozi e botteghe	R.C. x 1,05 x 55
C/3 + C/4 + C/5	laboratori, fabbricati sportivi, palestre, etc.	R.C. x 1,05 x 140
D (esclusi D/5)	attività produttive: opifici, alberghi, teatri, etc.	R.C. x 1,05 x 65
D/5	banche ed assicurazioni	R.C. x 1,05 x 80
D non iscritti in catasto	posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati	Valore risultante dalle scritture contabili rivalutato in base ai coefficienti aggiornati ed approvati il con Decreto MEF del 14/03/2025
Fabbricati (categorie varie) inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.	Inagibilità/inabilità accertate dall'Ufficio Tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio.	R.C. x 1,05 x moltiplicatore della categoria cui appartiene il fabbricato <b>x 50%</b>
Fabbricati di interesse storico o artistico	Di cui all'art. 10 del D.Lgs 22/1/2004 n. 42	R.C. x 1,05 x moltiplicatore della categoria cui appartiene il fabbricato <b>x 50%</b>
Aree edificabili e Immobili censiti nelle cat. F/3 e F/4	F/3 unità in corso di costruzione – F/4 unità in corso di definizione.	Valore venale in comune commercio al <b>1° gennaio 2025</b> (anno di imposizione - valore di mercato)

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata anche via Internet collegandosi al [sito dell'Agenzia delle Entrate](#) e inserendo i propri identificativi catastali. Se non sono stati effettuati interventi edilizi all'immobile (lavori, cambi d'uso, etc.), la rendita catastale è rimasta invariata (non sarà necessario stampare nuove visure catastali).

## CASI PARTICOLARI

**Locazione finanziaria:** l'IMU è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipulazione e per tutta la durata del contratto di locazione finanziaria fino alla risoluzione del contratto;

**Locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati:** il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento di IMU dovuta per i locali di uso comune e per quelli in uso esclusivo a singoli possessori o detentori, fermi restando in capo a quest'ultimi gli altri diritti o obblighi derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali ad uso esclusivo.

**Aree Edificabili considerate agricole** - Il terreno edificabile posseduto e condotto da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e loro coadiuvanti è esente da IMU, con riferimento ai soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi per l'esenzione (art. 1 comma 743 L. 160/2019).

## DICHIARAZIONE IMU (VARIAZIONI NEL POSSESSO)

I soggetti passivi devono presentare apposita dichiarazione, con modello ministeriale messo a disposizione dal Comune, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui ha inizio il possesso o la detenzione dei fabbricati ed aree assoggettabili al tributo, la quale ha effetto anche per gli anni successivi qualora le condizioni di assoggettamento al tributo siano rimaste invariate.

## VERSAMENTO OMESSO O TARDIVO - RAVVEDIMENTO OPEROSO

L'omesso o insufficiente pagamento dell' IMU è soggetto ad una sanzione pari al 30% del tributo. Tuttavia, il contribuente che non versa o versa l' imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, può ricorrere autonomamente allo strumento del **ravvedimento operoso** come previsto dall'art. 13 D.Lgs.472/1997. Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi direttamente all'Ufficio Tributi – via Mezzaterra 45, o utilizzare il Modulo di calcolo on-line Imu per la liquidazione corretta al link sottoriportato.

**Si invitano i contribuenti non in regola con i versamenti Imu per le annualità pregresse e non prescritte ad usufruire dell'istituto del ravvedimento, per non incorrere nell'applicazione di sanzioni, interessi e spese previsti con la notifica dei relativi avvisi di accertamento.**

**CALCOLO IMPOSTA E PAGAMENTO DIRETTO ON-LINE [a questo link](#)  
modulo di calcolo delle imposte dovute – stampa report di liquidazione – stampa modelli F24 – pagamento diretto  
con carta di credito o Mybank direttamente dal sito**

## INFORMAZIONI E RICHIESTE

**PER OTTENERE LA LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA E' NECESSARIO SPEDIRE UNA EMAIL ALL'INDIRIZZO:**

**[imu@comune.belluno.it](mailto:imu@comune.belluno.it)**

**OPPURE TELEFONARE:**

- all'Ufficio Tributi (0437/**913426**), il martedì e il giovedì 9.00 – 12.00 e 15.00 – 17.00 e il venerdì 9.00 – 12.00;
- allo Sportello dei Cittadini (0437/**913222**), dal lunedì al venerdì 10.00 -12.00 e giovedì 15.00 – 17.00;

**OPPURE FISSARE UN APPUNTAMENTO** tramite l'agenda informatica “**Acconto IMU 2025**” per ritirare il modello F24 stampato, in tempo utile per il pagamento nei termini previsti.

Giugno 2025

**L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**