



COMUNE DI LAZZATE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

UFFICIO TRIBUTI piazzetta Don Alessandro Parenti n. 1 - 20824 Lazzate

Tel. 02/96721117 – email: tributi@lazzate.com



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU ANNO 2025

Informativa IMU anno 2025 – Legge 27 dicembre 2019 n. 160

SOGGETTI CHE DEVONO PAGARE L' IMU 2025

Il proprietario, l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso, il titolare del diritto di abitazione, il titolare del diritto di enfiteusi, il titolare del diritto di superficie, inoltre il locatario finanziario e il concessionario di aree demaniali, dei sottoelencati immobili:

- Abitazioni principali accatastate nella categoria **A/1 o A/8 o A/9** e relative pertinenze (**non sono soggette a IMU le abitazioni principali accatastate nelle categorie diverse da quelle sopra indicate e le relative pertinenze**);
- Terreni agricoli (terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello **NON COLTIVATO**);
- Aree fabbricabili;
- Altri fabbricati (seconde abitazioni, uffici – negozi – opifici – immobili di categoria **C/2 -C/6 -C/7** oltre alla prima unità e non pertinenziali all'abitazione principale ecc.).

Sono considerate abitazioni principali:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ivi incluse quelle appartenenti a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
- 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;
- unico immobile posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente nel comparto di sicurezza (Forze armate – Forze di polizia – Vigili del fuoco – ecc.), per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e residenza anagrafica;
- unità immobiliare **POSSEDUTA** da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

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 (definizione modificata a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13.10.2022).

È IMPORTANTE RICORDARE LE NOVITA' introdotte nell'anno 2020 relative alle AREE FABBRICABILI:

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 15/07/2020 sono stati approvati i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili a valere per il calcolo dell'IMU dal 01.01.2020, pubblicati sul sito comunale www.lazzate.com.
- **AREA FABBRICABILI di pertinenza del fabbricato:** secondo quanto disposto dalla disciplina della **nuova Imu**, è parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici**, purché accatastata unitariamente. Ciò significa che un'area, che è edificabile, è considerata pertinenziale al fabbricato e quindi non è soggetta a tassazione, solo se è accatastata unitamente al fabbricato stesso, in caso contrario sarà soggetta a Imu.

ESENZIONI DALL'IMU

- 1) I terreni agricoli, indipendentemente dalla loro ubicazione, posseduti e condotti da:
 - coltivatori diretti
 - imprenditori agricoli professionali (art. 1 D.lgs. n.99/2004 iscritti alla previdenza agricola)



COMUNE DI LAZZATE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

UFFICIO TRIBUTI piazzetta Don Alessandro Parenti n. 1 - 20824 Lazzate

Tel. 02/96721117 – email: tributi@lazzate.com



- società agricole (art. 1 comma 3, D.lgs. n. 99 del 29/03/2004)
- 2) terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori (allegato A) Legge n.448 del 28/12/2001);
- 3) terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile (usi civici);
- 4) terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi art. 15 della L. n. 984/1977;
- 5) gli immobili posseduti dallo Stato, Comuni, immobili posseduti nel proprio territorio da regioni, province, comunità montane, consorzi fra detti Enti, enti del Servizio sanitario nazionale e destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 a E9; fabbricati destinati a usi culturali, all'esercizio del culto di proprietà della Santa Sede, 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 esecutivi in Italia;
- 6) gli immobili **posseduti e utilizzati** dai soggetti di cui alla lettera i) del c. 1 dell'art. 7 del D.Lgs.n.504/1992 destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità **non commerciali** delle attività previste nella medesima lettera i). L'esenzione **NON** si applica ai Partiti politici e Fondazioni bancarie;
- 7) immobili merce con obbligo dichiarativo sono esenti IMU dal 2022.

AGEVOLAZIONI/RIDUZIONI IMU:

la base imponibile è ridotta del 50% nei seguenti casi:

- per i fabbricati di interesse **storico o artistico** di cui all'art. 10 del D.lgs. n. 42/2004;
- per i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Ai fini dell'applicazione della riduzione si rimanda al Regolamento dell'IMU;
- la base imponibile è **ridotta del 25%** per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998.

dal 2023 :

- riduzione del 50% dell'IMU relativa ad una sola unità immobiliare non locata o data in comodato, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti **non residenti** nello Stato italiano e titolari di **pensione** maturata in regime di convenzione con l'Italia (nel 2021 la riduzione era pari al 50% e nel 2022 al 62,5%);
- esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili con presentazione di regolare denuncia
- esenzione IMU per i fabbricati inagibili a seguito di eventi sismici

VERSAMENTI IMU

Prima rata 16/06/2025: Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre 2025 applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Seconda rata 16/12/2025: il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a **conguaglio**, sulla base delle aliquote 2025.

Rata unica 16/06/2025 è facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno 2025.

Sono state confermate le aliquote e le detrazioni IMU vigenti nell'anno 2024 deliberate con atto C.C. n. 2/2025.

Il versamento dovrà essere effettuato utilizzando i codici tributo e il codice comune di seguito riportati, mediante il MODELLO F24 compilando la sezione "IMU e altri tributi locali".



COMUNE DI LAZZATE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

UFFICIO TRIBUTI piazzetta Don Alessandro Parenti n. 1 - 20824 Lazzate

Tel. 02/96721117 – email: tributi@lazzate.com



CODICE CATASTALE DEL COMUNE DI LAZZATE: E504

CODICI TRIBUTO:

3912	IMU per abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1-A8 – A9 e relative pertinenze – quota Comune
3913	IMU – fabbricati rurali a uso strumentale
3914	IMU terreni – quota Comune
3916	IMU aree fabbricabili – quota Comune
3918	IMU altri fabbricati – quota Comune (immobili merce)
3925	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Stato
3930	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Comune

L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro/ANNO.

Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato per arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Poiché per ogni tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24.

Gli Enti non commerciali effettuano il versamento in tre rate, di cui le prime due di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno 2025 e del 16 dicembre 2025; la terza rata, a congruaggio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16/06 dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune con atto di C.C. n. 2/2025.

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "[ravvedimento operoso](#)".

ESENZIONI PER TERRENI AGRICOLI

Il D.L. 104/2020 art. 78bis. Decreto Agosto allarga la platea dei beneficiari dell'esenzione Imu sui terreni agricoli: pensionati, coadiuvanti e soci di società di persone che abbiano la qualifica di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali sono parificati ai titolari persone fisiche con uguale qualifica e beneficiano pertanto dell'esclusione IMU sui terreni agricoli.

MODALITA' DI CALCOLO DELL' I.M.U 2025

ALIQUOTE IMU ANNO 2025 deliberate con atto C.C. n. 2/2025	TIPO DI IMMOBILE
0,6 per cento	- Abitazione principale accatastate nella cat. A/1 – A/8 e A/9 e relative pertinenze (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).
1,06 per cento	- Terreni agricoli - Aree fabbricabili - Altri fabbricati - Alloggi locati a canone concordato e relative pertinenze con il beneficio della riduzione dell'imposta al 75% - unità immobiliare e relative pertinenze concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione



COMUNE DI LAZZATE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

UFFICIO TRIBUTI piazzetta Don Alessandro Parenti n. 1 - 20824 Lazzate

Tel. 02/96721117 – email: tributi@lazzate.com



	principale a condizione che il contratto di comodato sia registrato e il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. L'immobile concesso in comodato sarà soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50% e non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Questo beneficio si estende in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
0,86 per cento	Aliquota agevolata per: - gli immobili che rientrano nella categoria catastale C1 (negozi e botteghe) di superficie complessiva non superiore a 100 mq, utilizzati direttamente dal soggetto passivo con destinazione d'uso "Bottega storica o artigiana" o "utilizzati per attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni"; - gli immobili che rientrano nella categoria catastale C3 adibiti a laboratori per arti e mestieri, con superficie complessiva non superiore a 200 mq., utilizzati direttamente dal soggetto passivo con destinazione d'uso "Bottega storica o artigiana". Per immobili utilizzati direttamente si intendono gli immobili non locati in cui l'attività commerciale, produttiva, artigianale o l'esercizio di arti e professioni viene condotta direttamente dal soggetto passivo IMU. <u>Tali soggetti sono obbligati alla presentazione della dichiarazione IMU.</u>
esente	Beni Merce
0,10%	Fabbricati rurali strumentali

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E PER RELATIVE PERTINENZE

Euro 200,00	per l'abitazione principale (luogo in cui vi sia residenza e dimora abituale) cat. A/1 – A/8 – A/9 e relative pertinenze rapportata sia al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione sia al numero dei proprietari occupanti l'immobile, indipendentemente dalla percentuale di proprietà. Tale detrazione si applica ANCHE agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli IACP.
----------------	---

DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE IMU

Per i Fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è ottenuta moltiplicando la rendita catastale, vigente in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, desumibile dalla visura catastale che può essere richiesta solo all'Agenzia del Territorio, rivalutata del 5%, per i relativi moltiplicatori, secondo la seguente formula:

Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore (v. tabella sotto riportata)

Categoria catastale	Moltiplicatore	Categoria catastale	Moltiplicatore
A (escluso A10) C/2 C/6 C/7 (pertinenze)	160	D (escluso D/5)	65 dal 1/01/2013
B – C/3 – C/4 – C/5	140	C/1	55
A/10 – D/5	80		

Per i terreni agricoli la base imponibile è ottenuta moltiplicando la rendita catastale, vigente in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 25%, per il moltiplicatore pari a 135, secondo la seguente formula: Valore imponibile = reddito dominicale x 1,25 x moltiplicatore 135

Per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 15/07/2020 sono stati approvati i valori venali minimi di



COMUNE DI LAZZATE

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

UFFICIO TRIBUTI piazzetta Don Alessandro Parenti n. 1 - 20824 Lazzate

Tel. 02/96721117 – email: tributi@lazzate.com



riferimento delle aree edificabili a valere per il calcolo dell'IMU dal 01.01.2020, pubblicati sul sito comunale www.lazzate.com.

Il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad *aliquota standard* dello **0,76%** è riservata allo **Stato**.

DETERMINAZIONE DEL PERIODO DI IMPOSTA

L'imposta è dovuta per anni solari e proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. In caso di variazioni in corso d'anno (acquisti/vendite) il mese è computato per intero se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese è composto.

Se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente il giorno di trasferimento si computa in capo all'acquirente.

Sul sito del Comune di Lazzate www.lazzate.com, nella sezione "tributi on line", in " City Portal" è disponibile il calcolatore IMU che consente sia il calcolo che la stampa del modello F24 per il versamento.

DICHIARAZIONE IMU - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetti anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Il modello di dichiarazione IMU è pubblicato nel sito comunale www.lazzate.com.

Gli Enti non commerciali presentano la dichiarazione esclusivamente per via telematica entro il termine del 30/06 dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Il modello di dichiarazione IMUENC)

Il modello di dichiarazione IMU per gli Enti non commerciali (IMU ENC), le relative istruzioni per la compilazione, nonché le specifiche tecniche per la trasmissione telematica sono disponibili nel sito comunale www.lazzate.com.

SONO OBBLIGATI A CONSEGNARE LA DICHIARAZIONE IMU AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI BENEFICI:

1. **I BENI MERCE:** gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
2. gli immobili, purché non siano censiti in una delle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, posseduti, e non concessi in locazione, dal personale in servizio permanente nel comparto di sicurezza (**Forze armate - Forze di polizia – Vigili del fuoco ecc.**);
3. gli **ALLOGGI SOCIALI** adibiti ad abitazione principale;
4. gli immobili inagibili e inabitabili;
5. gli immobili per i quali i soggetti d'imposta possono usufruire di agevolazioni e riduzioni previsti dalla Legge e dal Regolamento comunale;
6. in tutti i casi in cui le variazioni non sono conoscibili dal Comune (esempio: assegnazione ex casa familiare in caso affidamento dei figli al genitore affidatario a seguito di provvedimento del giudice).

Per informazioni, rivolgersi all'ufficio Tributi aperto al pubblico il martedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e il giovedì dalle ore 16,30 alle ore 17,45. Telefono 02.96.72.11.17, email: tributi@lazzate.com.

Lazzate, 28/03/2025

Il Responsabile del Tributo
Lorena Galli