



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

GUIDA PER IL CITTADINO ALL'IMU 2025



Settore Tributi
Contrà San Marco 26 - Vicenza
tel. 0444 222370
mail: imu@comune.vicenza.it
ec: vicenza@cert.comune.vicenza.it

Chi paga l'IMU? E per quali immobili?

L'IMU è un'imposta dovuta dal **possessore di immobili** (fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili), intendendosi per tale il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione (anche quello spettante al coniuge superstite), enfiteusi, superficie sugli stessi.

Il coniuge superstite, ai sensi dell'art. 540 c.c., è titolare del diritto di abitazione sulla casa coniugale e relative pertinenze purché gli immobili fossero stati di proprietà del coniuge deceduto o in comproprietà (tra coniuge superstite e quello deceduto). Il diritto di abitazione si costituisce anche in caso di rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite ed anche in presenza di altri eredi. Per l'abitazione coniugale, quindi, eventuali ulteriori eredi oltre al coniuge superstite non sono tenuti al pagamento dell'IMU.

Nel caso di concessione di aree demaniali o di locazione finanziaria, il soggetto passivo tenuto al versamento è rispettivamente il concessionario o il locatario.

Non hanno alcun obbligo agli effetti dell'IMU il nudo proprietario, l'affittuario ed il comodatario, il genitore non assegnatario della casa familiare anche se proprietario, nonché il socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) sull'alloggio assegnatogli, anche se in via provvisoria, e l'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Sono soggetti all'imposta tutti i **fabbricati ed i terreni** (ad eccezione di quelli esclusi o esenti) e tutte le **aree edificabili**.

Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004 iscritti nella previdenza agricola, sono esenti dall'imposta. Usufruiscono dell'esenzione anche i pensionati, coadiuvanti e soci di società di persone con la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP).

L'IMU non è dovuta per **l'abitazione principale e relative pertinenze** nonché per le **abitazioni ad essa assimilate**, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9.

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.

A seguito della sentenza n. 209/22 della Corte Costituzionale, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare stabiliscano la dimora abituale e la residenza anagrafica in due immobili diversi situati nel territorio comunale o in altri Comuni, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano ad entrambi gli immobili.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Le pertinenze, quindi, possono essere al massimo tre.

Tuttavia, se ci sono solo due pertinenze, ma entrambe di categoria C/6 (o C/2 o C/7), solo per una delle due l'IMU non trova applicazione e per l'altra l'imposta va pagata in base all'aliquota ordinaria.

Sono **assimilati all'abitazione principale** e, quindi, non sono soggetti all'IMU:

- le unità immobiliari - escluse le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 - delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari - escluse le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 - delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione - escluse le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 - 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 - escluse le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 - e relative pertinenze assegnata al genitore affidatario dei figli minori, 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. *Quindi, qualora il giudice disponga solamente l'assegnazione della casa familiare e nulla in merito all'affidamento dei figli ovvero qualora non ci siano figli, per la casa familiare, rimangono soggetti passivi, tenuti al pagamento, tutti i titolari di diritti reali sulla stessa;*

- l'unico 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;
- l'unità immobiliare, escluse le abitazioni di categoria catastale A/1 A/8 e A/9, comprese le relative pertinenze, posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata.

Sono inoltre previsti, per legge (art 1, commi 751, 758 e 759, L. n. 160/2019), dei casi di esenzione dall'imposta.

Si precisa che, dal 2023, per legge, sono esenti dall'imposta 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. Per godere di tale esenzione, il Legislatore ha previsto l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU esclusivamente secondo modalità telematiche.

L'Amministrazione comunale, con proprio regolamento, ha introdotto dal 2024 due nuove esenzioni:

- gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi;
- gli immobili dati in comodato al Comune esclusivamente per l'esercizio dei relativi scopi istituzionali.

Come si calcola l'IMU?

L'imposta è determinata applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata dal Comune tenendo conto di eventuali detrazioni o riduzioni d'imposta.

L'IMU è dovuta per ogni anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso.

Ai fini della determinazione dei mesi di possesso, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

ESEMPIO 1: compravendita dell'immobile avvenuta in data 15/04.

L'acquirente paga l'IMU per 9 mesi, il venditore per 3 mesi.

ESEMPIO 2: compravendita dell'immobile avvenuta in data 16/05.

L'acquirente paga l'IMU per 8 mesi, il venditore per 4 mesi.

ESEMPIO 3: acquisto immobile in data 10/04 e trasferimento residenza e dimora del proprietario nell'immobile in data 20/04. L'acquirente paga l'IMU per 1 mese ad aliquota ordinaria.

L'immobile diventa abitazione principale da maggio.

Il valore dei **fabbricati** iscritti in Catasto si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti incatasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori

MOLTIPLICATORE	UNITÁ IMMOBILIARE
160	unità immobiliari da A/1 a A/9, C/2, C/6, C/7- abitazioni, box auto e garage, magazzini, tettoie non pertinenziali ad abitazioni principali
140	unità immobiliari cat. C/3, C/4 e C/5 - laboratori artigiani, palestre e stabilimenti balneari e termali senza fini di lucro
80	unità immobiliari cat. A/10 - uffici, D/5 - istituti di credito, cambio e assicurazione
65	unità immobiliari da cat. D/1 a D/10, escluso D/5 - capannoni industriali, fabbriche, centri commerciali, alberghi, teatri e cinema, ospedali privati, palestre e stabilimenti balneari e termali con fini di lucro, compresi i fabbricati rurali strumentali
55	unità immobiliari cat. C/1 - negozi

Il valore delle **aree fabbricabili** è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposta. Alla data di redazione della presente guida, il valore orientativo di riferimento delle aree fabbricabili del territorio comunale è quello della Delibera G.C. n. 199/2018 pubblicata sul sito istituzionale del Comune (www.comune.vicenza.it).

Il valore dei **terreni** si ottiene applicando al reddito dominicale, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

ESEMPIO 1: rendita catastale al 01/01 di un fabbricato di categoria A/2: € 596,51.

Valore del fabbricato: € 596,51x1,05(rivalutazione)x160(moltiplicatore)=€ 100.213,68.

ESEMPIO 2: reddito dominicale di un terreno al 01/01: € 23,79.

Valore del terreno: € 23,79x1,25(rivalutazione)x135(moltiplicatore)=€ 4.014,56.

ALIQUOTE 2025 – DETRAZIONI E RIDUZIONI

Aliquota 1,06%		Aliquota ordinaria (per aree edificabili e fabbricati per cui non trovano applicazione aliquote agevolate sotto riportate).
Aliquota ridotta 0,94%	1.	Fabbricati di categoria catastale D (esclusa categoria catastale D/10). Vi è la riserva di legge dello 0,76% a favore dello Stato.
	2.	Fabbricati di categoria catastale B/1, B/5 e B/6.
	3.	Terreni agricoli.
Aliquota ridotta 0,84%	4.	Abitazioni e relative pertinenze, escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in uso gratuito dal possessore ai parenti di 1° e 2° grado in linea retta e collaterale, da questi effettivamente utilizzate come abitazione principale ed a condizione che questi ultimi vi dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente. Per pertinenze si intende una sola unità immobiliare di categoria catastale C/2, C/6 e C/7.
Aliquota ridotta 0,80%	5.	Fabbricati di categoria catastale C/1 e C/3 utilizzati direttamente dal soggetto passivo per attività produttiva e/o commerciale ovvero locati o dati in comodato a terzi e utilizzati per attività produttiva e/o commerciale.
	6.	Fabbricati di categoria catastale A/10 utilizzati direttamente dal soggetto passivo per l'esercizio di arti e professioni.
Aliquota ridotta 0,60%	7.	Fabbricati di categoria catastale C/1 e C/3 destinati a Bottega storica o artigiana in base al Regolamento per l'insediamento delle attività commerciali nel territorio del Comune di Vicenza approvato con delibera di C.C. n. 18/2013.
	8.	Fabbricati di categoria catastale A/10, C/1 e C/3 utilizzati dal soggetto passivo o locati o concessi in comodato; requisiti soggettivi dell'utilizzatore: persona giuridica esercente attività di impresa da un numero di mesi non superiore a sei; requisiti oggettivi: collocazione immobile all'interno del Centro storico individuato dal Piano degli Interventi vigente come zona territoriale omogenea "A1"; utilizzazione per attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni.
	9.	Fabbricati di categoria catastale C/1 e C/3 locati, dati in comodato o utilizzati direttamente dal soggetto passivo; requisiti soggettivi dell'utilizzatore: ONLUS o altri enti del terzo settore; destinazione d'uso: fabbricati utilizzati per scopi istituzionali o di pubblica utilità, senza fine di lucro.
Aliquota ridotta 0,48%	10.	Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze. Per tali abitazioni principali è riconosciuta la detrazione di € 200,00. Per pertinenze si intende una sola unità immobiliare di categoria catastale C/2, C/6 e C/7.
	11.	Abitazioni e relative pertinenze, escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in locazione a titolo di abitazione principale con contratti di tipo concordatario di cui all'art. 2 comma 3 della L. 431/98. Per pertinenze si intende una sola unità immobiliare di categoria catastale C/2, C/6 e C/7.
	12.	Abitazioni e relative pertinenze concesse in locazione a studenti con contratti di tipo concordatario di cui all'art. 5 comma 2 della L. 431/98, della durata di almeno 9 mesi.
	13.	Fabbricati di categoria catastale A/10, C/1 e C/3 che sono locati o dati in comodato a giovani imprenditori di età inferiore ai 36 anni , nonché i fabbricati A/10, C/1 e C/3, di proprietà di giovani imprenditori che utilizzano direttamente tali immobili per lo svolgimento della propria attività.
Aliquota ridotta 0,40%	14.	Gli alloggi regolarmente assegnati agli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità.
	15.	I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali o posseduti dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, non adibiti ad abitazione principale per il periodo di espletamento delle attività di assegnazione fino ad un massimo di sei mesi.
Aliquota ridotta 0,10%	16.	I fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (inclusa categoria catastale D/10)

L'agevolazione di cui al punto n. 11 trova applicazione a condizione che il contratto sia registrato e che il conduttore abbia trasferito la propria residenza nell'immobile locato.

Per la fruizione delle aliquote ridotte di cui ai punti n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 della griglia di cui sopra è necessaria la presentazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale si concretizzano i requisiti richiesti per l'applicazione delle relative aliquote, di apposita autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

L'autocertificazione resa tardivamente, rispetto al termine sopra specificato, non dà diritto all'applicazione retroattiva dell'agevolazione.

I fac-simile dei modelli per le autocertificazioni sono disponibili sul sito internet del Comune di Vicenza (www.comune.vicenza.it – da modificare).

DETRAZIONI DI IMPOSTA

Dall'imposta dovuta per **l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale** (di categoria catastale A/1, A/8 ed A/9) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, l'importo di € 200,00 rapportato 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.

La suddetta detrazione spetta anche per gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità.

RIDUZIONI DI IMPOSTA

Per legge, sono previste le seguenti riduzioni d'imposta:

- per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da **soggetti non residenti nel territorio dello Stato** che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU **è ridotta al 50%**;
- per le **abitazioni locatate a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (art. 2, comma 3 ed art. 5, commi 1, 2 e 3), l'imposta calcolata in base all'aliquota stabilita dal Comune **è ridotta al 75%**.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.M. interministeriale del 16/01/2017 del Ministero Infrastrutture e Trasporti le agevolazioni (per l'IMU: riduzione del 75% e aliquota ridotta) derivanti dalla conclusione e registrazione dei contratti a canone concordato, per i contratti conclusi a partire dal 28/01/2019 (data di sottoscrizione del nuovo accordo territoriale), si applicano a condizione che sia stata rilasciata l'attestazione di rispondenza da una delle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale che attesti la conformità del contratto all'accordo suddetto.

L'attestazione può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.

RIDUZIONI DEL VALORE IMPONIBILE

La **base imponibile IMU è ridotta del 50%** nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- 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 o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diruto, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Non si ritengono inagibili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi e non costituisce motivo di inagibilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).

Lo stato di inagibilità o di inabitabilità può essere accertato mediante:

- a) perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni da presentare all'ufficio (con modello disponibile sul sito internet del Comune di Vicenza) entro il 31/12 dell'anno di riferimento del pagamento dell'imposta.

Qualora l'ufficio ravvisi l'esigenza di effettuare un sopralluogo in loco per verificare i presupposti per il diritto all'agevolazione, il contribuente dovrà acconsentire a tale sopralluogo pena la decadenza dal beneficio fiscale.

La riduzione ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inagibilità o di inabitabilità. In caso di autocertificazione, la riduzione potrà essere applicata nell'anno di presentazione con effetto dalla data in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione della riduzione stessa;

- per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in **comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e 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. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per tali immobili trova applicazione anche l'aliquota IMU ridotta dello 0,84% presentando all'ufficio apposita autocertificazione disponibile sul sito internet del Comune di Vicenza.

Per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado senza che ricorrano le condizioni di cui sopra o a parenti di secondo grado (ad esempio: a fratelli, a nipoti intesi come figli di figli perché i figli di fratelli non sono parenti di secondo grado) non sarà possibile applicare la riduzione del 50% del valore

imponibile, ma troverà applicazione solo l'aliquota ridotta dello 0,84% presentando l'apposita autocertificazione.

In caso di fabbricati storici ed inagibili ovvero storici e concessi in comodato con contratto registrato a parenti di primo grado in linea retta la riduzione verrà applicata due volte.

*ESEMPIO: rendita catastale fabbricato storico e inagibile: € 596,51
Valore imponibile: € 596,51x1,05(rivalutazione)x160= € 100.213,68
Valore ridotto del 50% perché immobile è storico: € 50.106,84
Valore ulteriormente ridotto del 50% perché immobile è inagibile: € 25.053,42*

Come e quando si versa l'imposta?

L'IMU dovuta viene **versata al COMUNE DI VICENZA**.

Solo per i **FABBRICATI** accatastati nella categoria **D** (stabilimenti industriali, capannoni, alberghi, banche, palestre, etc.) viene **versata in parte allo STATO (aliquota 0,76%) ed in parte al COMUNE DI VICENZA (aliquota 0,18%)**.

Per i fabbricati rurali di categoria D l'imposta va versata unicamente al Comune in base all'aliquota dello 0,10% e utilizzando il codice tributo 3913.

Il versamento può essere effettuato in due rate:

- prima rata in acconto (relativa al primo semestre 2025) entro il **16 giugno 2025**;
- seconda rata (relativa al secondo semestre 2025) entro il **16 dicembre 2025** a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno.

È prevista, inoltre, la possibilità di versare l'imposta dell'intero anno in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2025.

Per gli enti non commerciali è previsto il versamento dell'IMU in tre rate con scadenza:

- 16 giugno 2025 prima rata;
- 16 dicembre 2025 seconda rata;
- 16 giugno 2026 rata a saldo.

L'importo delle prime due rate è pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per lo scorso anno (2024), mentre l'ultima rata va versata a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno corrente (2025).

L'importo da pagare deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non è dovuto il pagamento per importi inferiori o uguali a 12 euro (importo riferito all'imposta dovuta complessivamente per l'intero anno).

L'IMU deve essere pagata con il Modello F24 con cui è possibile compensare il debito IMU con eventuali crediti in imposte erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi.

Il versamento deve avvenire in AUTOLIQUIDAZIONE da parte del contribuente.

Il Modello F24 - da compilare - è disponibile presso banche, Poste Italiane S.p.A. e in formato elettronico sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Per il versamento deve essere utilizzata la sezione "IMU e altri tributi locali"; nello spazio "codice ente/codice comune" va indicato il codice catastale del Comune in cui sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri (per il Comune di Vicenza: **L840**, altri codici comune sono reperibili nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it.)

I codici tributo da indicare nel Modello F24 per pagare l'IMU sono:

CODICI TRIBUTO	
3912	Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze e le abitazioni assimilate alla stessa categoria catastale A/1, A/8 e A/9
3913	Fabbricati rurali compresi quelli di categoria D/10
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati
3925	Fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale "D" - quota Stato
3930	Fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale "D" - quota Comune

Il versamento dell'imposta dall'estero va fatto con bonifico bancario.

Per la quota spettante al Comune, va fatto un bonifico bancario indicando il codice IBAN del Comune di Vicenza **IT05R056961180000030010X04, BIC: POSOIT22XXX.**

Per la quota riservata allo Stato (solo per i fabbricati di categoria catastale "D") va fatto un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000, BIC: BITAITRRENT.

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", Comune di Vicenza e i relativi codici tributo sopraindicati;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

La copia dell'operazione deve essere inoltrata al Comune via mail all'indirizzo imu@comune.vicenza.it per i successivi controlli.

CASI PARTICOLARI

- In caso di immobili posseduti da più soggetti, è prevista la possibilità per un **contitolare** di pagare l'imposta a nome anche degli altri contitolari.
- In caso di **decesso del soggetto passivo**, in attesa dell'apertura della successione, è possibile pagare l'imposta a nome del de cuius/defunto. I versamenti verranno poi imputati agli eredi in base alle quote ereditarie.

Eventuali agevolazioni di carattere soggettivo godute dal de cuius non potranno essere trasmesse agli eredi qualora questi ultimi non godano personalmente della condizione soggettiva di esenzione e/o agevolazione. Tale condizione dovrà in ogni caso essere autocertificata.

Nei casi di cui sopra, va sempre fatta una comunicazione all'ufficio (e-mail: imu@comune.vicenza.it; PEC: vicenza@cert.comune.vicenza.it).

Per i beni condominiali soggetti a IMU, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

PAGAMENTO IN RITARDO

Successivamente alle scadenze di legge è possibile pagare l'imposta 2024 ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso che comporta la maggiorazione degli interessi e di una sanzione che varia in base al ritardo con cui si effettua il versamento.

RAVVEDIMENTO OPEROSO IMPOSTA 2025

TIPO RAVVEDIMENTO	MISURA SANZIONE
ENTRO 14 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento	0,083% PER OGNI GIORNO DI RITARDO
Dopo 14 giorni ed ENTRO 30 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento	1,25% FISSO
Dopo 30 giorni ed ENTRO 90 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento	1,39% FISSO
Dopo 90 giorni dalla scadenza ed ENTRO il termine per presentare la dichiarazione relativa all'anno della violazione (30/06/2026)	3,12% FISSO
DOPO il 30/06/2026 ed entro il termine di decadenza previsto per accertare il 2025 (31/12/2030)	3,57% FISSO

La sanzione è ridotta, sempre che l'omesso/tardivo versamento non sia stato già constatato dall'ufficio con apposito avviso di accertamento.

ACCERTAMENTO PER TARDIVO VERSAMENTO	
RITARDO	SANZIONE
Pagamento effettuato in ritardo entro 14 gg dalla scadenza	0,83% per ogni giorno di ritardo
Pagamento effettuato in ritardo dopo 14 gg ma entro 90 gg dalla scadenza	12,5%
Pagamento effettuato in ritardo oltre 90 gg dalla scadenza	25%

ACCERTAMENTO PER OMESSO VERSAMENTO
Sanzione fissa 25%

In caso di ravvedimento operoso sono dovuti anche gli interessi legali. Si riporta di seguito la tabella dei tassi legali degli ultimi anni.

PERIODO DI RIFERIMENTO	TASSO
Dal 01/01/2020 al 31/12/2020	0,05%
Dal 01/01/2021 al 31/12/2021	0,01%
Dal 01/01/2022 al 31/12/2022	1,25%
Dal 01/01/2023 al 31/12/2023	5,00%
Dal 01/01/2024 al 31/12/2024	2,50%
Dal 01/01/2025	2,00%

È possibile ravvedere tutte le annualità accertabili dall'ufficio.

Il ravvedimento si perfeziona se il pagamento del tributo dovuto è accompagnato dal pagamento della sanzione ridotta e dagli interessi calcolati, sull'imposta, al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

L'adempimento può essere effettuato in tempi diversi: non è richiesto che nello stesso giorno si sani l'irregolarità versando il totale dovuto. È possibile pagare in un primo momento il tributo e, successivamente, interessi e sanzioni.

Per il pagamento si utilizza il modello F24 e le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta compilando un unico rigo con il codice tributo dell'imposta.

Di seguito si riportano alcuni esempi di pagamenti di ravvedimenti operosi effettuati in tempi diversi:

ESEMPIO 1: pagamento della rata di acconto 2025 con ravvedimento in data 10/07/2025. Imposta pari ad € 700,00 (codice 3918). Sanzione pari all'1,25% - € 8,75 - interessi calcolati per 24 giorni - € $700,00 \times 2\% \times 24 \text{gg} / 365 = € 0,92$

Si paga con F24 con codice tributo 3918 € $700,00 + 8,75 + 0,92 = € 709,67$ arrotondato ad € 710,00 e barrando la casella "Ravv".

ESEMPIO 2: pagamento della rata di acconto effettuato in ritardo in data 10/08/2025. Pagata solo l'imposta (codice 3914) pari ad € 700,00.

Il ravvedimento si perfeziona quando vengono pagati sanzione ed interessi. Se tale versamento avviene il 30/08/2025 la sanzione e gli interessi vanno calcolati con riferimento a tale data. Per cui: sanzione pari all'1,39% - € 9,73 - e interessi calcolati per 75 giorni - € $700,00 \times 2\% \times 75 \text{gg} / 365 = € 2,88$.

In data 30/08/2025 si versa con F24 l'importo di € 13,00 con codice tributo 3914 barrando la casella "Ravv".

VERSAMENTO A COMUNE INCOMPETENTE E VERSAMENTO IN ECCESSO

Nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento IMU al Comune di Vicenza anziché al diverso Comune competente, deve comunicare l'erroneo versamento all'ufficio IMU indicando gli estremi del versamento ed il Comune destinatario delle somme. Il Comune di Vicenza, previa istruttoria, al riversamento al Comune competente delle somme indebitamente percepite.

Analoga procedura dovrà essere seguita anche nel caso in cui il contribuente versi l'imposta, anziché al Comune di Vicenza, ad altro Comune incompetente.

In questo caso, al Comune di Vicenza dovrà essere inviata per conoscenza l'istanza di riversamento presentata al Comune erroneamente destinatario degli importi versati.

Se l'errato versamento è imputabile all'intermediario finanziario (poste, banche), sarà quest'ultimo che dovrà procedere all'annullamento dell'F24, seguendo le istruzioni contenute nella Risoluzione n. 2/DF del 13/12/2012.

VERSAMENTO IN ECCESSO

Qualora il contribuente versi l'imposta in misura eccedente rispetto all'importo dovuto può richiedere al Comune il rimborso di quanto versato in eccesso entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento. Il Comune emette il provvedimento di rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso riconoscendo gli interessi nella misura del tasso d'interesse legale maggiorato dello 0,25%, con maturazione giorno per giorno. Non si procede al rimborso di importi inferiori a € 12,00.

Il contribuente può richiedere, in alternativa al rimborso, la compensazione del suo credito con l'imposta dovuta per le successive scadenze.

La compensazione consiste nel sottrarre l'importo di cui si è a credito dalle rate successive del tributo (es.: *IMU dovuta per l'anno corrente pari ad € 100,00, credito per l'anno precedente pari ad € 50,00 euro, si può procedere a compensazione versando la sola differenza pari ad € 50,00*).

L'avvenuta compensazione deve essere comunicata all'ufficio IMU entro 30 giorni dalla scadenza dei termini di pagamento.

La dichiarazione IMU. Quando bisogna presentarla?

La dichiarazione IMU deve essere presentata ogni qualvolta si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta e, comunque, in tutti i casi in cui il Comune non è a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta.

La **dichiarazione di successione** è valida come dichiarazione IMU e viene trasmessa all'ufficio direttamente dall'Agenzia delle Entrate.

La dichiarazione IMU non va presentata per le **compravendite registrate in atti notarili** in quanto i relativi dati vengono trasmessi telematicamente all'ufficio dai notai.

In via generale non sussiste l'obbligo della dichiarazione IMU per gli immobili per i quali il Comune ha subordinato l'applicazione di aliquote ridotte alla presentazione di apposite autocertificazioni.

Non è necessaria la dichiarazione IMU per l'immobile adibito ad abitazione principale e le sue pertinenze.

A titolo esemplificativo, i casi da dichiarare sono i seguenti:

- Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. La dichiarazione va presentata a seguito di cessazione della inagibilità o inabitabilità;
- Fabbricati di interesse storico o artistico;
- Fabbricati destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22/04/2008 adibiti ad abitazione principale;
- Un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia;
- L'abitazione, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia;
- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati;
- 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;
- Immobili oggetto di locazione finanziaria. La dichiarazione va presentata all'inizio della locazione e al termine della stessa;
- Aree fabbricabili limitatamente al valore venale in comune commercio e sue variazioni. La dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi per il calcolo dell'imposta al valore venale dell'area predeterminato dal comune;

- Terreni agricoli divenuti area fabbricabile nonché aree divenute fabbricabili ai sensi del comma 746, art. 1, della L. n. 160/2019 (demolizione di fabbricato o interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), e) ed f) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380);
- Immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa;
- Terreni agricoli posseduti e condotti dai CD e dagli IAP, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole;
- Immobili che nel corso dell'anno hanno perso o acquistato il diritto all'esenzione dall'IMU;
- Immobili per i quali è intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
- Immobili per i quali è intervenuta l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile accatastate in via autonoma, come bene comune censibile. Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- Immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- Immobili per i quali si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (esempio: usufrutto legale dei genitori);
- Immobili per i quali è intervenuta sentenza giudiziale di assegnazione al genitore affidatario dei figli dell'abitazione familiare.

La dichiarazione IMU va redatta su modello ministeriale (approvato con D.M. 24 aprile 2024) e disponibile all'indirizzo:

<https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/Dichiarazione-telematica-IMU/enti-non-commerciali-enc/modello-di-dichiarazione-e-istruzioni/dichiarazione-imu-impi-e-dichiarazione-imu-enc-anno-2024/index.html>

Il termine entro cui presentare in modalità cartacea o, in alternativa, per via telematica la dichiarazione IMU 2025 è il 30 giugno 2026. Entro il 30 giugno 2025 va presentata la dichiarazione IMU 2024.

Tale modello è valido per tutti i soggetti fatta eccezione per gli Enti non Commerciali che vale a dire i soggetti di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. 504/92, i quali possiedono ed utilizzano immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16 lett. a) della l. 222/85. Tali soggetti devono utilizzare la dichiarazione ENC e hanno l'obbligo di presentarla ogni anno.

La dichiarazione (non la dichiarazione ENC) ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo.

È possibile presentare una dichiarazione nuova, compilata per la prima volta, o sostitutiva di una già presentata per effettuare un'integrazione o una rettifica dei dati precedentemente dichiarati.

La dichiarazione IMU può essere trasmessa per via telematica secondo le indicazioni ministeriali ovvero può essere:

- presentata in duplice copia presso l'ufficio;
- spedita in busta chiusa con raccomandata postale senza ricevuta di ritorno riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU seguita dall'anno di riferimento della dichiarazione stessa". In tal caso la dichiarazione si intende presentata il giorno in cui è consegnata all'ufficio postale;
- inviata via PEC all'indirizzo: vicenza@cert.comune.vicenza.it.

Per gli immobili non utilizzabili ne' 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 è **obbligatorio** trasmettere la dichiarazione esclusivamente secondo modalità telematiche.

La dichiarazione può essere presentata per via telematica direttamente dal dichiarante o tramite un intermediario abilitato.

Nel primo caso il soggetto deve utilizzare i servizi telematici Entratel o Fisconline. Per le modalità di abilitazione a tali servizi si rimanda all'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate: www.agenziaentrate.gov.it

L'omessa presentazione della dichiarazione IMU è punita con la sanzione del 100% dell'imposta dovuta e non versata.

A CURA DEL SETTORE TRIBUTI

UFFICIO IMU

Contrà San Marco n. 26

L'ufficio è aperto al pubblico, solo su appuntamento da prenotare online, il martedì, mercoledì e giovedì dalle 8.30 alle 12.00.

Telefono: 0444/222370

E-mail: imu@comune.vicenza.it

PEC: vicenza@cert.comune.vicenza.it

Link prenotazione appuntamenti:

https://www.comune.vicenza.it/prenota_appuntamento?service_id=1959#step-auth



IMU 2025