



CITTA' DI GIULIANOVA
PROVINCIA DI TERAMO
INFORMATIVA SALDO IMU 2025

Il 16 dicembre 2025 scade il termine per il versamento del saldo dell'Imposta Municipale Propria relativa all'anno 2025

Il saldo IMU 2025 è pari all'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata applicando le aliquote e detrazioni stabilite con Delibera di Consiglio Comunale n. **76 del 23/12/2024**, con conguaglio sulla rata versata in acconto.

Prospetto aliquote IMU - Comune di GIULIANOVA

ID Prospetto 4936 riferito all'anno 2025

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,06%
Terreni agricoli		1,06%
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	- Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo - Requisiti soggettivi del soggetto passivo utilizzatore: Utilizzatore diretto dell'immobile (tutti)	0,96%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria A10, C Categoria catastale: - A/10 Uffici e studi privati - C/1 Negozi e botteghe - C/3 Laboratori per arti e mestieri - C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo	0,96%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità	0,4%

Per usufruire dell'aliquota agevolata, il contribuente dovrà presentare all'Ufficio Tributi del Comune di Giulianova, entro il termine di scadenza della rata di saldo, apposita comunicazione scritta, utilizzando la modulistica scaricabile dal sito ufficiale del Comune www.comune.giulianova.te.it

DETRAZIONE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 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. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

IMU PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO- Per i pensionati residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, è prevista la riduzione del 50% dell'imposta dovuta per un unico immobile non locato o dato in comodato.

ABITAZIONE PRINCIPALE La Corte costituzionale, con sentenza, n. 209/2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 nella parte in cui stabilisce: «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*», anziché disporre: «*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*».

ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE E QUINDI NON UTILIZZABILI NÉ DISPONIBILI

Il comma 81 della Legge di Bilancio 2023 (legge L. 29-12-2022 n. 197) ha stabilito che a decorrere **dal 1° gennaio 2023** sono esenti dall'IMU, 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 [reato di violazione di domicilio], o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Ai fini dell'esenzione, il soggetto passivo comunica al Comune di Giulianova, a mezzo dichiarazione IMU da presentarsi esclusivamente in via telematica, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione. (Art. 1, comma 759, lett. g-bis, della legge 160/2019).

L'esenzione dal pagamento dell'IMU è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sopra riportate.

CASI PARTICOLARI

L'Imposta Municipale Propria (IMU) , a partire dal 1° gennaio 2020, è disciplinata dalla Legge di Bilancio 2020 (Legge 160 del 27/12/2019).

❖ **Esenzione IMU "Beni Merce"** (art. 1, comma 751, della L. 160/2019 - legge di Bilancio 2020) .

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.

❖ **Coniugi separati (Comma 743 Legge 160 del 27/12/2019)**

La nuova IMU prevede che il soggetto passivo d'imposta è 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**. La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli è parificata dal legislatore ad "abitazione principale" e quindi è esente IMU (ad eccezione di quelle "di lusso"). Ma la nuova precisazione riguardo al genitore "affidatario dei figli" implica che in assenza di tale affidamento, non operi alcuna esenzione e l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.

❖ **Area pertinenziale (Comma 741 lett. a Legge 160 del 27/12/2019)**

Cambia la definizione di area pertinenziale. In base alla nuova legge l'area pertinenziale è quella così considerata ai fini urbanistici, e quindi presente nel titolo edilizio, con l'ulteriore prescrizione che la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato.

❖ Immobili concessi in locazione finanziaria (Comma 743 Legge 160 del 27/12/2019)

La nuova IMU conferma che, in caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratti di leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

❖ Base imponibile (Comma 745 Legge 160 del 27/12/2019)

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

❖ Base imponibile Aree Fabbricabili

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Con Delibera di Giunta Comunale **n. 188 del 17/12/2024** il Comune di Giulianova ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2025 ai fini dell'attività di controllo e accertamento.

❖ Base imponibile Terreni Agricoli

Per i terreni agricoli la base imponibile dell'IMU è costituita dall'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, applicando il moltiplicatore previsto dall'art. 13 – comma 5 – del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge 214/2011 e successive modificazioni: coefficiente **135** per i terreni NON posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

❖ Esenzione terreni agricoli (Comma 758 Legge 160 del 27/12/2019)

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione

❖ Fabbricati Rurali (Comma 750 Legge 160 del 27/12/2019)

I fabbricati rurali finora esenti IMU, dal 2020 sono tenuti al versamento dell'Imposta. L'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.

❖ Calcolo dell'imposta (comma 761 Legge 160 del 27/12/2019)

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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 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.

❖ Dichiarazioni IMU (Comma 769 Legge 160 del 27/12/2019)

Con il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 Aprile 2024 è stato approvato il nuovo Modello di dichiarazione IMU/IMPI.

La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso detenzione dell'immobile o alla data in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Pertanto le dichiarazioni IMU relative alle variazioni intervenute nell'anno 2025 devono essere presentazione entro il 30/06/2026 .

❖ Dichiarazioni Enti non commerciali (Comma 770 Legge 160 del 27/12/2019)

Gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione 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.**

❖ Immobili locati a canone concordato

Ai sensi dell'art. 1 comma 760 della Legge **27/12/2019 n. 160** , le abitazioni locate a canone concordato di cui alla *legge 9 dicembre 1998, n. 431*, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

❖ Immobili concessi in comodato

Ai sensi dell'art. 1 comma 10 della legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità anno 2016) **la base imponibile è ridotta del 50%** 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 un solo immobile 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

CODICI TRIBUTO MODELLO F24

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale cat. A/1, A/8 A/9; (e pertinenze	3912	=====
fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	=====
Terreni agricoli	3914	=====
Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati esclusi immobili di categoria D	3918	=====
Fabbricati categoria D	3930	3925
Beni merce*	3939	=====

Con Risoluzione n. 29/E del 29/05/2020 l'Agenzia delle Entrate ha istituito il nuovo codice tributo **3939 per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, di cui all'articolo 1, comma 751, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.*

Codice Ente Comune di Giulianova: **E058**

RIPARTIZIONE DEL GETTITO TRA COMUNE E STATO

Il gettito IMU è assegnato integralmente al Comune, fatta eccezione per quello relativo agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

La legge di stabilità (art. 1, c 380, legge 228/2012) ha **“riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D”, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%** . Ne consegue che per tali immobili, la cui aliquota è fissata dal Comune di Giulianova all' 1,06% l'imposta va suddivisa applicando alla base imponibile:

- l'**aliquota “standard” dello 0,76% a favore dello Stato**

- l'**aliquota dello 0,3% a favore del Comune.**

A tal fine con Risoluzione n. 33 del 21 maggio 2013, sono stati istituiti due nuovi codici tributo:

- **“3925”** denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO”
- **“3930”** denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE”

MODALITA' DI VERSAMENTO

L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore ad euro 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo

Il versamento dell'imposta deve eseguirsi **a mezzo del modello “F24”** utilizzando i codici tributo sotto indicati.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro inferiore o superiore.

Modalità di versamento IMU per i contribuenti residenti all'estero

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, direttamente in favore del Comune di Giulianova (codice BIC : BPBAIT3B) utilizzando il codice IBAN: IT 08 P 05424 04297 000050009246 – **Banca BdM - Gruppo Medio Credito Centrale (Ex Banca Popolare di Bari)** – Tesoreria Comunale
- per la quota riservata allo Stato, direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN: IT02G0100003245348006108000

ISTITUTO RAVVEDIMENTO OPEROSO

Ravvedimento operoso ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 472/97 e ss.mm.ii. (pagamento dopo la scadenza)

L'art 10 bis del D.L n. 124/2019, convertito in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 19 dicembre 2019, n. 157, ha abrogato il comma 1-bis dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n.472, estendendo a tutti i tributi comunali la possibilità di godere del cosiddetto **ravvedimento lungo**.

L'istituto del Ravvedimento permette, al contribuente di evitare la sanzione piena del 30%, sanando spontaneamente, entro precisi termini temporali, il mancato o parziale pagamento, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni. **Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza.**

- Il ravvedimento, per essere efficace, comporta che il versamento del tributo, della sanzione e dell'interesse, sia effettuato contestualmente.
- Il modello F24 prevede a tal fine di barrare la casella Ravvedimento.
- L'importo totale deve essere inglobato con il tributo dovuto.
- Il calcolo delle sanzioni e degli interessi assume a riferimento la data di versamento

Il decreto legislativo 14 giugno 2024, n. 87, emanato in attuazione dell'articolo 20 della cd. "Delega Fiscale" (legge 9 agosto 2023, n.111) ha introdotto alcune modifiche al sistema sanzionatorio tributario, per le violazioni commesse a partire dal 1° settembre 2024.

TERMINI RAVVEDIMENTO	MISURA SANZIONE PER VIOLAZIONI COMMESSE FINO AL 31/08/2024	MISURA SANZIONE PER VIOLAZIONI COMMESSE DAL 01/09/2024
Entro 15 giorni	0,1% per ogni giorno di ritardo	0,083% per ogni giorno di ritardo
Dal 16° giorno, entro 30 giorni	1,5%	1,25%
Dal 31° giorno, entro 90 giorni	1,67%	1,39%
Oltre 90° giorno, entro 1 anno	3,75%	3,125%
Oltre l'anno, entro due anni	4,28%	3,57%
Oltre i due anni	5%	

Andranno aggiunti gli interessi per i giorni di ritardo calcolati al tasso legale. Tali interessi si calcolano sul solo importo relativo alla differenza d'imposta e, pertanto, senza tener conto della sanzione, con la seguente formula:

$IMPOSTA\ NON\ VERSATA \times TASSO\ DI\ INTERESSE \times GIORNI\ DI\ RITARDO / 36.500$

Saggio	Periodo	Riferimento
0,05%	Dal 01/01/2020 al 31.12.2020	DM Economia e Finanze 12.12.2019
0,01%	Dal 01/01/2021 al 31.12.2021	DM Economia e Finanze 11.12.2020
1,25 %	Dal 01/01/2022 al 31/12/2022	DM Economia e Finanze 13.12.2021
5 %	Dal 01/01/2023 al 31/12/2023	DM Economia e Finanze 13.12.2022
2,5 %	Dal 01/01/2024 al 31/12/2024	DM Economia e Finanze 29.11.2023
2%	Dal 01/01/2025	DM Economia e Finanze 10.12.2024

Di seguito il link per il calcolo del ravvedimento operoso on-line:

www.amministrazionecomunali.it/ravvedimento/calcolo_ravvedimento.php

Per ulteriori informazioni contattare l'Ufficio Tributi con le seguenti modalità:

- **telefonicamente al numero: 085.80211 nei giorni di martedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;**
- **posta elettronica ordinaria: imu@comune.giulianova.te.it;**
- **posta elettronica certificata: protocollogenerale@comunedi giulianova.it**