Comune di Novara

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2025
GUIDA AL CONTRIBUENTE

COS'E`L'IMU

L'**IMU – imposta municipale propria -** è l'imposta di natura patrimoniale **dovuta dal proprietario** o dal titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su beni immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili. In caso di concessione di aree demaniali ovvero di leasing immobiliare, soggetti passivi tenuti al versamento dell'IMU sono il concessionario o locatario.
SONO SOGGETTI AD IMU 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, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.
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. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.
Per **TERRENO AGRICOLO** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato, non utilizzabile a scopo edificatorio.

DETERMINAZIONE DELL'IMU

L'IMU è dovuta in percentuale sul valore del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno, per anni solari, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, in due rate scadenti il **16 giugno** e il **16 dicembre**. Il versamento deve avvenire in **AUTOLIQUIDAZIONE** da parte del contribuente.

L'imposta si versa con Modello F24; il contribuente può effettuare il calcolo gratuitamente, anche senza registrazione, nel portale Servizi Online del Comune di Novara https://unica.comune.novara.it/imuServiceCalcolo.php , generando i relativi modelli F24.

Il Settore Politiche Fiscali fornisce, a richiesta, i servizi di consulenza e calcolo dell'imposta.

L'IMU dovuta viene **versata al COMUNE DI NOVARA. 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 NOVARA (aliquota 0,3%).**

Il **VALORE IMU per un FABBRICATO** è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** (tranne A10) e nelle categorie catastali **C2 - C6- C7**;
140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C3 - C4 - C5**;
80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A10 e D5**;
65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D** (tranne D5)
55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C1**.

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.

Il **VALORE IMU per un'AREA EDIFICABILE** è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

Il **VALORE IMU per un TERRENO AGRICOLO, compresi quelli non coltivati,** è ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a **135.**

ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU

ALIQUOTA E DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE	
Aliquota 0,60 %	ABITAZIONE PRINCIPALE e relative PERTINENZE delle unità immobiliari accatastate in **categoria A1-A8-A9** **detrazione** pari a **Euro 200,00** rapportata al periodo dell'anno

ALTRI FABBRICATI, TERRENI ed AREE EDIFICABILI	
Aliquota 1,06%	● aliquota ordinaria su tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale e pertinenze ● terreni edificabili ● terreni diversi dalle aree edificabili
Aliquota ridotta 1,00%	● alloggi regolarmente assegnati dall'Agenzia Territoriale per la Casa (detrazione pari a Euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno)
Aliquota ridotta 1,00% e imposta ridotta al 75%	● unità abitative oggetto di contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art.2, comma 3 della Legge 431/1998 (inquilino residente) ● unità abitative oggetto di contratti-tipo di locazione ad uso abitativo per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, comma 2 Legge 431/1998 *(per i contratti firmati successivamente al 3 aprile 2018 è richiesta la verifica della conformità del contratto alla legge 431/98 rilasciata da due associazioni firmatarie dell'accordo territoriale)*
Aliquota 1,06% Imposta ridotta al 75%	● unità abitative oggetto di contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art.2, comma 3 della Legge 431/1998 (inquilino non residente) ● unità abitative di contratti-tipo di locazione transitoria ai sensi dell'art. 5, comma 1 della legge 431/98) *(per i contratti firmati successivamente al 3 aprile 2018 è richiesta la verifica della conformità del contratto alla legge 431/98 rilasciata da due associazioni firmatarie dell'accordo territoriale)*
Aliquota 0,1%	Fabbricati rurali ad uso strumentale

CASI DI ESCLUSIONE O ESENZIONE

Senza obbligo di presentazione della dichiarazione IMU:

- **abitazione principale,** escluse quelle accatastate nelle categorie A1-A8-A9, e pertinenze, nel limite di una per categoria (un C2, un C6 ed un C7); 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.

Con obbligo di presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo all'inizio del possesso o della variazione:

- abitazione posseduta (non locata) da **anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari** e pertinenze, nel limite di una pertinenza per categoria (un C2, un C6 ed un C7);
- abitazione principale dei soci assegnatari di **cooperative edilizie a proprietà indivisa** e pertinenze, nel limite di una pertinenza per categoria (un C2, un C6 ed un C7);
- immobili destinati a **studenti universitari soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa**, anche in assenza di residenza anagrafica, e pertinenze, nel limite di una pertinenza per categoria (un C2, un C6 ed un C7);
- **casa coniugale assegnata al genitore affidatario dei figli** (a seguito di separazione legale, annullamento o cessazione del matrimonio) che la utilizzi come abitazione principale e pertinenze, nel limite di una pertinenza per categoria (un C2, un C6 ed un C7);
- **una sola abitazione posseduta (non locata) dal personale in servizio permanente delle Forze Armate, Forze di polizia, Vigili del Fuoco e della carriera prefettizia** e pertinenze, nel limite di una pertinenza per categoria (un C2, un C6 ed un C7);
- abitazione destinata ad **alloggi sociali** ex art. 1, comma 741, lettera c) n. 3 Legge 160/2019;
- **immobili posseduti dallo Stato**, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali, ove vi sia identità tra soggetto possessore e soggetto utilizzatore;
- **immobili particolari** elencati in via tassativa dalla legge (per esempio: fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 a E9);
- immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita **(beni merce)** non locati;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del DPR 601/1973 e s.m.i.;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- i 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 resi esecutivi in Italia;
- ENC - gli immobili posseduti e direttamente utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento diretto e materiale con modalità non commerciali e senza rilievo economico di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività dirette all'esercizio del culto, cura anime, formazione del clero e dei religiosi, scopi missionari, catechesi ed educazione cristiana di cui all' art. 16, lettera a) della L. 222/1985 (l'art. 1 comma 71 della Legge n. 213 del 30/12/2023 Legge di Bilancio 2024 ha stabilito che gli immobili appartenenti

agli ENC **si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato ad un altro Ente non Commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al comodante**, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente attività non commerciali di tipo assistenziale, previdenziale, sanitario, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di religione o di culto 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; ed inoltre ha stabilito che gli immobili appartenenti agli Enti non Commerciali si intendono utilizzati anche quando sono strumentali alle destinazioni non commerciali, **anche in assenza di esercizio attuale delle attività,** purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità);

- gli immobili, da chiunque posseduti, concessi in comodato gratuito al Comune di Novara per l'esercizio dei propri scopi istituzionali o statutari;
- gli immobili, da chiunque posseduti, concessi in comodato gratuito ad enti non commerciali direttamente ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento, con modalità non commerciali e senza rilievo economico delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del D.Lgs n. 504/1992 e s.m.i., a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi;
- **terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione
- **immobili occupati abusivamente**, non utilizzabili ne' disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorita' 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. Il soggetto passivo comunica al Comune, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

CASI DI RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE O DELL'IMPOSTA

Con obbligo di presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo all'inizio del possesso o della variazione:

- **FABBRICATI STORICI O INAGIBILI** - La base imponibile **è ridotta del 50%** sui **fabbricati di interesse storico o artistico** (art. 10 D.Lgs. 42/2004), per i **fabbricati inagibili o inabitabili** (per le caratteristiche dei fabbricati inagibili consultare l'art. 11 del vigente Regolamento IMU comunale https://www.comune.novara.it/it/upload/contenuti/pdf/regolamentoimu_2024.pdf);
- **COMODATO -** La base imponibile **è ridotta del 50%** sulle unità immobiliari concesse in comodato, e sulle sue pertinenze C2/C6/C7 (nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria) dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
  - il comodante (PROPRIETARIO) ed il comodatario (CHI UTILIZZA l'immobile) siano parenti in linea retta entro il primo grado, quindi il comodato è possibile solo tra genitori e figli e tra figli e genitori;
  - l'abitazione concessa in comodato non sia classificata nelle categorie catastali A1/A8/A9;
  - 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 A1/A8/A9;
  - il parente comodatario sia residente anagraficamente, abbia dimora abituale ed utilizzi l'unità in comodato come abitazione principale;
  - il contratto sia registrato;
  - il comodato non è configurabile a favore di comproprietari o soggetti già titolari di altri diritti reali o personali di godimento sull'immobile.

- **PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO -** prevista la riduzione d'imposta al 50% per cento 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.
- **LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO ABITATIVE O STUDENTI UNIVERSITARI -** Unità abitative **locate a canone concordato** ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998, e unità abitative oggetto di contratti tipo di **locazione a uso abitativo per studenti universitari** ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 431/1998: aliquota 10 per mille e riduzione d'imposta del 25 per cento. L'applicazione dell'aliquota del 10 per mille è subordinata alla residenza dell'inquilino ed alla presentazione della dichiarazione; in caso di mancata presentazione della dichiarazione può essere applicata solo la riduzione d'imposta del 25 per cento.

Senza obbligo di presentazione della dichiarazione IMU: LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO TRANSITORIE art.5 comma 1 Legge 431/1998 – aliquota ordinaria 10,60 per mille e riduzione d'imposta del 25 percento.

SCADENZE E VERSAMENTO

Prima rata: entro il 16 GIUGNO 2025

Seconda rata, a saldo e conguaglio: entro il 16 DICEMBRE 2025

Unica soluzione: entro il 16 GIUGNO 2025

L'imposta non è dovuta se inferiore o uguale a Euro 12,00.

Si paga con **Modello F24** e l'importo è determinato in **AUTOLIQUIDAZIONE** dal contribuente.

COME CALCOLARE L'IMPOSTA DOVUTA: il calcolo può essere effettuato gratuitamente, anche senza registrazione, nel portale Servizi online del Comune di Novara (https://unica.comune.novara.it/imuServiceCalcolo.php), generando i modelli F24, oppure può essere richiesto al Settore Politiche Fiscali via mail o PEC o allo Sportello Tributi di Viale Manzoni 20.
Per il versamento deve essere utilizzata la sezione"IMU e altri tributi locali"; nello spazio "codice ente/codice comune" va inserito il codice del Comune di Novara **F952**; nello spazio "codice Tributo" vanno inseriti i codici di cui alla seguente tabella:

CODICI IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA			
TIPOLOGIA VERSAMENTO	**CODICE TRIBUTO IMU COMUNE**	**CODICE TRIBUTO IMU STATO**	**CODICE ENTE COMUNE NOVARA**
abitazione principale e pertinenze	3912		**F952**
fabbricati produttivi categoria D	3930	3925	
terreni agricoli	3914		
aree fabbricabili	3916		
altri fabbricati	3918		

L'**OMESSO, TARDIVO o PARZIALE VERSAMENTO** dell'IMU **2025** dovuta alle scadenze previste comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura del 25% degli importi non versati o versati in ritardo. Il contribuente può evitare l'applicazione integrale della sanzione mediante lo strumento del **RAVVEDIMENTO OPEROSO**, attraverso il versamento spontaneo di: imposta dovuta e non versata, sanzione amministrativa nella misura ridotta e interessi legali maturati, come segue:

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO PAGAMENTO		
TIPO RAVVEDIMENTO	**Regolarizzazione del versamento con contestuale versamento di sanzioni e interessi (moratori al tasso legale)**	**SANZIONE PECUNIARIA**
SPRINT	**ENTRO 14 GIORNI** dalla data di scadenza del pagamento	**0,083%** per ogni giorno di ritardo
BREVE	**ENTRO 30 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento**	**1,25%** FISSO
INTERMEDIO	**ENTRO 90 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento**	**1,39%** FISSO
LUNGO	**ENTRO IL 30/06/2026**	**3,125%** FISSO
	Oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista la dichiarazione periodica, oltre un anno dall'omissione o dall'errore	**3,57%** FISSO

INTERESSE LEGALE 2025 2 % annuo	Gli interessi legali sono calcolati sull'importo dell'imposta dovuta e non versata a partire dal 1° giorno successivo alla scadenza del pagamento e fino al giorno in cui si effettua il pagamento compreso

DICHIARAZIONE IMU
La dichiarazione per gli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto nell'anno 2024 va presentata entro il 30/06/2025.
La dichiarazione può essere presentata:

- direttamente presso lo Sportello del Settore Politiche Fiscali sito in viale Manzoni 20 (lunedì-venerdì 8:30-12:30);
- a mezzo posta elettronica certificata, anche da parte di intermediario fiscale autorizzato;
- con modalità telematica;
- a mezzo posta, raccomandata o ordinaria, con la dicitura Dichiarazione IMU sulla busta e l'indicazione dell'anno di riferimento.

CALCOLA SUBITO ON LINE LA TUA IMU E GENERA I MODELLI F24 DI PAGAMENTO
https://unica.comune.novara.it/imuServiceCalcolo.php

RICHIEDI IL CALCOLO GRATUITO AL SETTORE POLITICHE FISCALI
I calcoli vengono effettuati in base all'ordine di arrivo delle richieste
SPORTELLO di Viale Manzoni 20 da lunedì a venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 (i numeri vengono distribuiti fino alle 12:15): è possibile richiedere due calcoli, fino ad un massimo di 10 immobili; per più di 10 immobili è necessario appuntamento.
MAIL/PEC: le richieste per più di 10 immobili devono essere presentate almeno 20 giorni prima della scadenza; diversamente non sarà garantito il calcolo entro la scadenza.

Settore Politiche Fiscali
Novara – Viale Manzoni n. 20
da lunedì a venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30
numeri telefonici: 0321/3703633-0321/3703696-0321/3703684
e-mail: tributi@comune.novara.it PEC: tributi@pec.comune.novara.it

Centro Stampa comunale