



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco
SERVIZIO TRIBUTI

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) ANNO 2025

SOGGETTI PASSIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono **soggetti passivi** dell'IMU i proprietari di immobili (fabbricati e terreni) siti nel territorio comunale, ovvero i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi ed il locatario nel caso di fabbricati concessi in locazione finanziaria. **Le fattispecie imponibili sono meglio dettagliate nel prospetto delle aliquote.**

L'IMU, non si applica:

- alle unità immobiliari adibite ad **abitazione principale e pertinenze** della stessa (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, c.d. "case di lusso", per le quali l'IMU è dovuta);
- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
- alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ad un 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 civile e militare**, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Si applicano altresì le **esenzioni** previste dall'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del D.Lgs. n. 504/1992.

I **terreni agricoli** sono **esenti** in quanto Galbiate ricade tra le zone montane indicate dalla Circolare MEF n. 9/1993.

ABITAZIONE PRINCIPALE, PERTINENZE E ASSIMILAZIONI (IMU dovuta solo per le cat. A/1, A/8 e A/9)

Il soggetto passivo per poter considerare l'immobile di proprietà come **abitazione principale**, deve possedere contemporaneamente tutti i seguenti requisiti:

- avere nell'immobile la **propria residenza** anagrafica;
- l'immobile deve rappresentare la **propria dimora** abituale (che potrà essere accertata dalla rilevazione dei consumi delle utenze di elettricità, gas ed acqua e/o da altre verifiche);

Per gli immobili qualificati come abitazione principale e relative pertinenze l'IMU non è dovuta, con eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9.

Sono **pertinenze** le unità immobiliari esclusivamente classificate nelle categorie catastali **C/2-C/6-C/7**, nel limite massimo di **una** unità pertinenziale **per ciascuna delle categorie** indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

È considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente a condizione che l'unità non risulti locata.

RIDUZIONI

- Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, la base imponibile è ridotta del 50%, previa presentazione dell'apposito modello dichiarativo e secondo quanto disposto dal Regolamento IMU vigente.
- **Comma 10, art. 1, Legge Stabilità 2016 / Art. 9 Regolamento Comunale IMU: COMODATO A PARENTI IN LINEA RETTA 1° GRADO (Genitori –Figli)**

Dal 01/01/2016 è prevista una riduzione del 50% della base imponibile anche *“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 sensi del comma 1092 della Legge di stabilità 2019 “il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori”.*

Premesso che Comodante è chi dà il bene in comodato e Comodatario è chi lo riceve, le condizioni di legge da rispettare (nessuna esclusa) per accedere alla riduzione sono quindi:

- relazione parentela: linea retta entro 1° grado, cioè solo tra figli e genitori e viceversa;
- utilizzo immobile da parte del comodatario come abitazione principale (medesima definizione IMU);
- registrazione del contratto;
- possesso da parte del comodante di un solo immobile in Italia ovvero di un secondo immobile, oltre a quello dato in comodato, purché utilizzato come abitazione principale (ad eccezione unità A/1, A/8 e A/9);
- residenza e dimora del comodante nello stesso Comune dell'immobile dato in comodato gratuito;
- esclusione riduzione per unità aventi cat. catastale A/1, A/8 e A/9.

Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione.

- Per gli **immobili locati a canone concordato** con contratti rientranti negli **accordi territoriali** attuativi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998, la base imponibile è **ridotta al 75%** (art. 1 comma 760, della Legge 160/2019, art.13 del Regolamento Comunale IMU vigente).

QUANDO EFFETTUARE IL VERSAMENTO

Per l'anno 2024 il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in **due rate**:

- Rata di **acconto** con scadenza **16/06/2025**, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dell'anno precedente

- Rata di **saldo** con scadenza **16/12/2025**, a conguaglio sulla base delle aliquote approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, n. 70 del 16/12/2024.

È possibile provvedere al pagamento dell'imposta complessivamente dovuta per il 2025 in un'unica soluzione annuale, entro il 16/06/2025.

COME SI VERSA

l'IMU è interamente versata al Comune, con modello F24, presso qualsiasi sportello bancario o postale senza alcun costo.

Per i soli immobili censiti nel gruppo catastale "D", l'imposta deve essere versata con queste modalità:

- a) la quota fissa dello 0,76% a favore dello Stato (codice tributo 3925 – IMU imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO);
- b) l'aumento deliberato dal Comune di Galbiate (pari a un ulteriore 0,20%) quale quota variabile a favore del Comune (codice tributo 3930 - IMU imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE);

COME SI CALCOLA

l'IMU è un'imposta in autoliquidazione, cioè calcolata direttamente dal contribuente, anche rivolgendosi ad un centro di assistenza fiscale. La base imponibile degli immobili soggetti è la rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5% mentre per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposta ovvero i valori minimi deliberati dal Consiglio Comunale.

All'importo rivalutato vanno applicati i moltiplicatori previsti per le specifiche categorie catastali (vedi tabella). A detta cifra si applicano le aliquote approvate con delibera del Consiglio Comunale.

Il versamento dell'imposta deve essere arrotondato all'euro, per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo e non è dovuto qualora l'imposta complessiva annua da versare non superi i 12,00 euro (articolo 15 del Regolamento IMU).

Tipologia dell'immobile	Modalità di calcolo
Fabbricati cat. A eccetto A/10 Fabbricati cat. C/2, C/6 E C/7	Rendita catastale + 5% x 160 x aliquota
Fabbricati cat. B, C/3, C/4, C/5	Rendita catastale + 5% x 140 x aliquota
Fabbricati cat A/10 e D/5	Rendita catastale + 5% x 80 x aliquota
Fabbricati cat. C/1	Rendita catastale + 5% x 55 x aliquota
Fabbricati cat. D eccetto D/5	Rendita catastale + 5% x 65 x aliquota
Aree fabbricabili	Valore venale in comune commercio 1° gennaio anno imposta ovvero valori minimi deliberati dal Consiglio Comunale x aliquota

Il risultato del calcolo va rapportato alla quota ed ai mesi di possesso. Il mese nel quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, va 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.

PROSPETTO ALIQUOTE PER IL CALCOLO DELL' IMU 2025

Codice catastale del Comune di Galbiate da usare nella compilazione del modello F24: **D865**

FATTISPECIE	ALIQUOTA 2024
Abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze.	<p align="center">0,60% codice tributo F24 “abitazione principale e relative pertinenze” (3912)</p> <p align="center">DETRAZIONE € 200,00</p>
Alloggi e relative pertinenze regolarmente assegnati dall’ALER.	<p align="center">0,955% codice tributo F24 “altri fabbricati” (3918)</p> <p align="center">DETRAZIONE € 200,00</p>
<p>Unità immobiliari ad uso abitativo concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale fino al 2° grado, che ivi abbiano la residenza.</p> <p>Per fruire di detta agevolazione dovrà essere obbligatoriamente prodotta, a pena di applicabilità dall’anno d’imposta successivo, entro il termine perentorio del 31 dicembre dell’anno d’imposta cui l’autodichiarazione si riferisce, una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà da parte del proprietario o titolare di diritto reale, su modello predisposto dall’Ufficio Tributi, da cui risultino il grado di parentela ed anche i dati catastali identificativi dell’immobile. La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi fino alla modificazione delle condizioni che il contribuente deve tempestivamente dichiarare.</p>	<p align="center">0,955% codice tributo F24 “altri fabbricati” (3918)</p>
Unità immobiliare adibita ad uso abitativo e relative pertinenze posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da italiani residenti all’estero (iscritti AIRE)	<p align="center">10,60% codice tributo F24 “altri fabbricati” (3918)</p>
Abitazioni che risultino sfitte, tenute a disposizione, locate e/o non diversamente disciplinate nei punti precedenti e successivi	<p align="center">1,06% codice tributo F24 “altri fabbricati” (3918)</p>
Fabbricati rurali strumentali	<p align="center">0,05% codice tributo F24 “fabbricati rurali” (3913)</p>
Fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (Beni Merce)	<p align="center">ESENTI</p>
Immobili del gruppo catastale D	<p align="center">0,96% codice tributo F24 “immobili ad uso produttivo gruppo catastale D STATO” (3925) o “immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE” (3930)</p>
Aree fabbricabili	<p align="center">0,96% codice tributo F24 “aree fabbricabili” (3916)</p>
Aliquota ordinaria. Tutti gli immobili diversi dai precedenti.	<p align="center">0,96% codice tributo F24 “altri fabbricati” (3918)</p>

ATTENZIONE: a partire dall'anno 2024 è stata eliminata l'aliquota agevolata per le abitazioni concesse in locazione con contratto registrato, tale fattispecie rientra quindi nelle abitazioni a disposizione e non diversamente disciplinate, per le quali si applica l'aliquota del **1,06%**

AREE FABBRICABILI

Per il calcolo dei versamenti 2025 occorre fare riferimento ai valori minimi **indicativi** deliberati dalla Giunta Comunale (valori invariati rispetto al 2024). L'aliquota da applicarsi è lo **0,96%**.

Saranno comunque sottoposti ad accertamento i valori delle aree fabbricabili quando l'imposta versata sia stata calcolata sulla base di un valore venale inferiore a quello risultante da atti formali ancorché pari o superiore a quello determinato nella deliberazione comunale di cui alla seguente tabella.

ZONA	Interno al centro edificato €/mq	Esterno al centro edificato €/mq	Ambiti trasformazione e riqualificazione €/mq
Tessuto consolidato residenziale	122,79	122,79	84,31
Tessuto consolidato produttivo, industriale e artigianale	84,31	76,99	68,92
Tessuto residenziale consolidato, piani attuativi in attuazione vigenti, aree espositive turistiche ricettive non edificate	-	-	68,92
Aree di edificazione con compensazione paesaggistica (pagamento esclusivamente sull'area edificabile)	-	84,31	-

N.B. Se i terreni sono a cavallo del centro abitato, la valutazione, viene effettuata tenendo conto della tariffa più bassa. Sono previsti abbattimenti del valore per aree in particolari condizioni.

DICHIARAZIONE IMU

Nei casi previsti, **entro il termine del 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui gli eventi oggetto di dichiarazione si sono verificati, dovrà essere presentata al Servizio Tributi, sull'apposito modello ministeriale, la Dichiarazione IMU. Nello sportello telematico del sito internet del Comune di Galbiate all'indirizzo www.comune.galbiate.lc.it è possibile compilare ed inviare il modello in modalità telematica.

AUTODICHIARAZIONI

Entro il termine perentorio del 31 dicembre, ove sussistano i presupposti, dovranno essere presentate al Servizio Tributi, **salvo non lo si sia già fatto per annualità precedenti**, le seguenti autodichiarazioni su modello predisposto dal Comune:

- dichiarazione sostitutiva di notorietà del proprietario, di concessione della abitazione in uso gratuito a parenti, ivi residenti, in linea retta o collaterale entro il 2° grado;
- dichiarazione sostitutiva di notorietà per i fabbricati inagibili o inabitabili che vogliono usufruire dell'abbattimento del 50% della base imponibile.

I modelli delle citate autodichiarazioni sono disponibili presso il Servizio Tributi o nello sportello telematico del sito internet del Comune di Galbiate all'indirizzo: www.comune.galbiate.lc.it

MODALITÀ DI VERSAMENTO IMU DA PARTE DEI SOGGETTI RESIDENTI ALL'ESTERO

Secondo quanto disposto nel comunicato del 31 maggio 2012 del Dipartimento delle Finanze, i contribuenti non residenti nel territorio dello Stato, impossibilitati ad utilizzare dall'estero il modello F24 per effettuare i versamenti dell'IMU, devono provvedere nei modi seguenti:

- per le somme spettanti al Comune, i contribuenti effettuano il pagamento dell'imposta dovuta tramite **bonifico bancario** con le seguenti coordinate:

Beneficiario: Comune di Galbiate

Tesoreria comunale: Banca Popolare di Sondrio agenzia di Pescate

codice **IBAN**: IT85 K 05696 65590 000066000X89

codice **BIC SWIFT**: POSOIT22

Copia del bonifico deve essere inoltrata al Comune via email, fax o posta ordinaria:

e-mail: tributi@comune.galbate.lc.it

fax: +39 0341 240377

indirizzo postale: Comune di Galbate, piazza Martiri della Liberazione 6, 23851 Galbate (LC) Italia

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**"
- ✓ l'indicazione "**Comune di Galbate – D865**"
- ✓ i **codici tributo** riferiti alle tipologie di immobili per i quali si versa l'imposta;
- ✓ l'**anno** di riferimento;
- ✓ l'indicazione "**Acconto**" o "**Saldo**" nel caso di pagamento in due rate o "**Acconto/Saldo**" nel caso di pagamento in unica soluzione.

- per la quota **IMU** dei fabbricati del gruppo D, riservata allo Stato, i contribuenti effettuano un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000 con le medesime indicazioni nella causale.

L'UFFICIO TRIBUTI resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento/informazione:

telefono: 0341/2414220

telefono: 0341/2414229

telefono: 0341/2414223

fax: 0341/240377

e-mail: p.anghileri@comune.galbate.lc.it

e-mail: a.scaglia@comune.galbate.lc.it

e-mail: a.polvara@comune.galbate.lc.it

e-mail: tributi@comune.galbate.lc.it

Sul sito del Comune www.comune.galbate.lc.it nella sezione IMU è disponibile il SOFTWARE PER CALCOLO IMU 2025