



**COMUNE DI BERTINORO**  
**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU –**

**GUIDA IMU 2025**

L'Imposta Municipale Propria – dal 01/01/2020 – è disciplinata dall'art.1 – comma 738 e seguenti della L.160/2019, nonché dal Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione C.C. n. 41 del 29/07/2020 e successive mm.ii.

**Aliquote e detrazioni vigenti nel Comune di Bertinoro per l'anno 2025**  
(delibera C.C. n. 72 del 23/12/2024 – aliquote 2025 – **AUMENTO ALIQUOTE**)

**Aliquota ordinaria: 10,6 per mille**

Si applica alla generalità degli immobili (**aree fabbricabili, altri fabbricati e terreni (anche incolti)**), ad eccezione di quelli di cui al successivo punto;

**Aliquota ridotta: 6 per mille:** per l'abitazione principale e relative pertinenze limitatamente ai fabbricati categoria A1, A8 e A9 con detrazione di € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e in proporzione alla quota di possesso.

Le abitazioni principali in categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) sono esenti da IMU. Ulteriori pertinenze pagano IMU con aliquota ordinaria.

**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.**

**Aliquota 1 per mille:**

Fabbricati rurali ad uso strumentale

**BASE IMPONIBILE**

**Per Fabbricati e Terreni Agricoli:**

- per i fabbricati forniti di rendita catastale:  
rendita catastale rivalutata del 5% x moltiplicatore (vedi tabella)
- per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, non esenti e non posseduti e condotti da Coltivatori diretti e da IAP:  
reddito dominicale rivalutato del 25% x moltiplicatore (vedi tabella)

<b>Classificazioni catastali</b>	<b>Moltiplicatore</b>
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B	140
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5	80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la cat. D/5	65
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55
Altri terreni agricoli	135

### **Aree fabbricabili:**

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi: zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita; oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione; prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili anche per l'anno d'imposta 2025, i contribuenti interessati possono fare riferimento a quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. 161 del 10/10/2013 e n. 139 del 22/12/2016 e successive modifiche ed integrazioni. **I valori delle aree edificabili per il 2025 rispetto al 2024 sono sostanzialmente invariati. Tuttavia dal punto di vista urbanistico ci sono state rilevanti modifiche: i terreni classificati come di espansione dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e quelli classificati come schede di attuazione del Piano Operativo Comunale (POC) non attuati entro il 31/12/2021 sono diventati agricoli, per effetto della L.R. 24/2017. Per ulteriori chiarimenti contattare l'Ufficio di Piano (tramite mail [ufficiodipiano@comune.bertinoro.fc.it](mailto:ufficiodipiano@comune.bertinoro.fc.it) o tel 0543/469261).**

### **ESENZIONI**

I casi di esenzione dall'IMU previsti dal legislatore sono quelli individuati all'art. 1 c. 758 e 759 della legge n. 160 del 2019.

In particolare l'esenzione IMU viene estesa ai terreni agricoli:

- \* posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'ex art.1 del D.Lgs. 29/03/2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3 del citato D.Lgs. n.99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione;
- \* ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile ed inusucapibile;
- \* ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della L.984/1977 sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 9/1993. Nel territorio del Comune di Bertinoro sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione. L'elenco delle particelle interessate è

pubblicato sul nostro sito. Si raccomanda il controllo e l'aggiornamento tramite visure storiche, dal momento che possono essere intervenute variazioni dal 1993 a oggi per frazionamenti o altri procedimenti catastali.

Sono esenti per regolamento comunale (art. 7 del Regolamento IMU approvato con delibera di C.C. n. 41 del 29/07/2020

- gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.

- i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.

**Per gli immobili di cat. D è possibile esentare solo la quota comunale il cui gettito spetta al Comune, mentre non si applica nei casi in cui il gettito spetta allo Stato (aliquota 7,6 per mille) ai sensi dell'art. 4 c. 5 Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.**

### **AGEVOLAZIONI**

**Unità immobiliari in comodato a parenti in linea retta di primo grado (art. 1, comma 747, lett. c) legge n. 160 del 2019)**

La base imponibile IMU 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale.

La norma prevede come **ulteriori condizioni** per poter beneficiare della riduzione che:

- il contratto di comodato sia registrato
- il comodante possieda un solo immobile in Italia
- il comodante 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 sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa. Analogo trattamento vale per le pertinenze concesse in comodato nel limite di un'unità per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

La Risoluzione Ministeriale n. 1/DF del 17/02/2016 ha fornito importanti chiarimenti al riguardo, in particolare " laddove la norma richiama in maniera generica il concetto di immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo". Tuttavia la nuda proprietà di altra unità abitativa, ulteriore a quelle previste, non determina il venir meno del beneficio. Per la decorrenza del beneficio si considera la data di conclusione dell'accordo anche in caso di registrazione tardiva, trattata come tale dall'Agenzia delle Entrate. Con la L. n. 160 del 2019, il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

### **Immobili (uso abitativo) locati a “canone concordato”, l’Imu è ridotta del 25%**

Per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'IMU, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è **ridotta al 75 per cento**.

I contratti a canone concordato oltre a riportare l'indicazione di “CANONE CONCORDATO” devono fare riferimento all'art.2 comma 3 e all'art.5, commi 1 e 2 L. 431/1998. Inoltre il canone di affitto deve essere calcolato in base ai parametri stabiliti dagli accordi territoriali.

**Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22/1/2004 n. 42** (Codice dei beni culturali e del paesaggio....) **di interesse storico artistico**: riduzione del 50 per cento della rendita catastale;

**Immobili dichiarati inagibili o inabitabili**: fabbricati che erano agibili o abitabili e che per grave degrado sopravvenuto, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, diventano inagibili o inabitabili: riduzione del 50 per cento a decorrere dalla data di presentazione della dichiarazione (autocertificazione).

### **Termini e modalità di versamento**

Il versamento può essere effettuato in due rate:

- 1^ rata entro lunedì 16 giugno 2025 – acconto
- 2^ rata entro martedì 16 dicembre 2025 – saldo (a conguaglio dell'imposta dovuta per l'intero anno)

oppure in unica soluzione entro il 16 giugno 2025

I versamenti dell'IMU deve essere effettuati tramite F24 – codice catastale comune **A809** – ed indicando i relativi codici tributi di riferimento.

Il tributo non è da versare qualora sia inferiore a **12 euro**. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

I pagamenti dall'estero vanno effettuati tramite bonifico bancario come segue:

#### VERSAMENTO QUOTA COMUNE

Conto presso tesoreria comunale INTESA SANPAOLO SPA

Codice IBAN: IT 91 K 03069 13298 100 000 300 017 Codice BIC: IBSPIT2F

#### VERSAMENTO QUOTA STATO

Banca d'italia Codice IBAN: IT02G0100003245348006108000 – Codice BIC BITAITRENT

La copia di entrambe le operazione deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

I codici da utilizzare per il versamento dell'Imposta al Comune e della quota statale sono i seguenti:

3912 – IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze (A/1, A/8 e A/9) – ARTICOLO 13, C. 7, D.L. 201/2011 – COMUNE;

3913 – IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale;

3914 – IMU – imposta municipale propria per i terreni – COMUNE;

3916 – IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE;

3918 – IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati (compresi i beni merce) – COMUNE;  
3925 – IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO (da utilizzare anche per i fabbricati rurali ad uso strumentale);  
3930 – IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE;

In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta.

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è **A809**. Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui di riferisce il versamento di competenza erariale.

### **Supporto al calcolo dell'IMU dovuta**

Sul sito Internet comunale [www.comune.bertinoro.fc.it](http://www.comune.bertinoro.fc.it) – **Servizi – Argomenti – Imposta - Calcolare l'IMU** è a disposizione un **MOTORE DI CALCOLO IMU** che consente al contribuente di eseguire il calcolo del dovuto IMU (anche in ravvedimento) e stampare i modelli di pagamento F24.

### **Informazioni**

Per informazioni e casi particolari non inseriti in questa guida IMU 2025 è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi – P.zza della Libertà n. 9 – 47032 Bertinoro (FC). Tel. 0543/469219 Fax 0543/444486

E-mail: [tributi@comune.bertinoro.fc.it](mailto:tributi@comune.bertinoro.fc.it) - Pec: [protocollo@pec.comune.bertinoro.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.bertinoro.fc.it)

Sito internet: [www.comune.bertinoro.fc.it](http://www.comune.bertinoro.fc.it) – **Servizi – Argomenti – Imposta – Come fare;**

Si precisa che il personale dell'ufficio può fornire tutte le informazioni note ed utili per il calcolo ed il versamento dell'imposta, ma non effettua conteggi per conto dei contribuenti. Resta nella responsabilità del contribuente il corretto adempimento dei versamenti in autoliquidazione dell'imposta alle scadenze previste per legge.

### **Chiarimenti**

**Sono assimilate per legge all'abitazione principale** e relative pertinenze, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), n. da 1) a 5), della legge n. 160 del 2019:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti da 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 assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, che sia 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'art.28, comma 1 del D.Lgs.139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica.

**E' assimilata per regolamento comunale all'abitazione principale** (art. 3 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 41/2020 ) si considera 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 la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente.

L'assimilazione non opera per i fabbricati in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

**Immobili utilizzati dagli enti non commerciali:** L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, si applica soltanto ai fabbricati, a condizione che gli stessi siano posseduti dall'ente non commerciale e direttamente utilizzati. Ai fini dei benefici sopra indicati, il soggetto passivo deve presentare apposita dichiarazioni IMU/TASI ENC con invio telematico. Si ricorda che quota statale è sempre dovuta (Art. 1 c. 744 L. 160/2019).

**Con la legge di bilancio 2024 è stato incluso nel concetto di "possesso" dell'immobile anche la concessione in comodato ad altro ente non commerciale, a condizione che l'ente comodatario sia collegato "funzionalmente o strutturalmente" al concedente, oltre che svolgere le attività "protette" con modalità non commerciali.**

**Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, dell'art.13, D.L. n.201/2011:** assoggettati a IMU nella misura dell'1 per mille.

**Fabbricati gruppo catastale D:** l'aliquota totale di assoggettamento per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D è il 10,60 per mille e si conferma che per l'anno d'imposta 2025 è riservato allo stato il gettito dell'IMU nella quota parte pari all'aliquota standard del 7,6 per mille. La differenza fra aliquota standard e aliquota ordinaria è versata al Comune di appartenenza.

Le unità classificate in categoria D/10 e i fabbricati rurali ad uso strumentale ai sensi dell'art. 1, comma 708 della Legge n. 147/2013 (legge di stabilità 2014) sono assoggettati ad IMU nella misura dell'1 per mille).

**Pensionati esteri in regime di convenzione internazionale:** dall'anno di imposta 2023 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato gratuito, 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'Imposta municipale propria torna ad essere applicata nella misura del 50%

### **DICHIARAZIONE IMU**

**La dichiarazione IMU relativa a variazioni intercorse durante il 2024**, se dovuta, dovrà essere presentata **entro il 30 giugno 2025**. Dovrà essere utilizzato il **modello ministeriale** approvato con D.M. 24/4/2024, disponibile nel sito internet del Ministero delle Finanze [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it). La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

### **DICHIARAZIONE TELEMATICA**

In alternativa alla presentazione del modello di dichiarazione IMU cartaceo, sia le persone fisiche che giuridiche **è possibile l'invio telematico delle dichiarazioni** stesse, così come avviene per gli Enti non commerciali. La presentazione della dichiarazione in modalità telematica è effettuata dal contribuente oppure da un soggetto incaricato della trasmissione attraverso il canale Fisconline/Entratel.

La dichiarazione IMU da presentare nel caso di esenzione per gli immobili occupati abusivamente e, in siffatta ipotesi, deve essere trasmessa esclusivamente in via telematica (Art.1, comma 759, lett.g-bis, della legge n. 160 del 2019). Analoga comunicazione deve essere trasmessa qualora cessa il diritto all'esenzione.

### **ENTI NON COMMERCIALI**

Si fa presente che per gli Enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. G) della L. 160/2019, vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n.3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – art.1, comma 763, della Legge n.160/2019) e modalità di presentazione annuale della dichiarazione (Dichiarazione IMU/TASI ENC con invio telematico). **L'Ente Non Commerciale deve presentare la dichiarazione IMU ogni anno e per tutti gli immobili di cui sono in possesso.**

Anche per gli Enti Non Commerciali (ENC) il termine per la presentazione della dichiarazione IMU è fissato al 30 giugno 2025.