

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU GUIDA 2025

Aggiornata al 23/09/2025

Chi è tenuto al versamento dell'IMU.....	1
Abitazione principale.....	1
La base imponibile IMU.....	2
Periodo di possesso.....	3
Aliquote IMU 2025.....	4
Agevolazioni per le abitazioni locatate a canone concordato.....	4
Agevolazioni per le abitazioni cedute in comodato.....	5
Immobili esenti da IMU.....	5

Riduzione IMU residenti all'estero.....	6
Versamento.....	7
Versamento omesso o tardivo.....	7
Ravvedimento.....	7
Dichiarazioni IMU.....	8
Principale normativa di riferimento.....	10
Contatti.....	10
Calcolo dell'IMU.....	11

IMU - Imposta municipale propria

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli); l'imposta si calcola applicando al valore imponibile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

L'IMU non si paga per l'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo di imposta, e per gli immobili ad esso equiparati, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 o A9 che rimangono assoggettati all'imposta.

Chi è tenuto al versamento dell'IMU

Sono soggetti all'imposta municipale propria:

- coloro che possiedono immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, come proprietari oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- coloro che possiedono un'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;
- il genitore affidatario dei figli, per la casa familiare in categoria catastale A/1, A/8 o A/9, assegnata a seguito di provvedimento del giudice;
- il coniuge superstite, titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa adibita a residenza familiare, qualora questa sia in categoria catastale A/1, A/8 o A/9.
- l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;

➤ i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;

➤ i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di una autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o delle agevolazioni.

Abitazione principale

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale del soggetto passivo d'imposta e le relative pertinenze, e per gli immobili ad essa equiparati e le relative pertinenze, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o 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.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 209/2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, comma 741, lettera b) della legge n. 160/2019, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'immobile in cui il contribuente ha la

residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale è pertanto escluso da IMU a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

Abitazione principale in categoria A/1, A/8 o A/9

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A/1, A/8 o A/9, sono invece soggetti ad IMU. Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale.

La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Pertinenze dell'abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Immobili equiparati all'abitazione principale

Sono equiparati all'abitazione principale ai fini delle agevolazioni IMU i seguenti immobili:

- una sola unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto;

- 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 solo 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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto.

La base imponibile IMU

La base imponibile IMU è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili. L'IMU si calcola moltiplicando la base imponibile per l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Il valore dei fabbricati

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; 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.

Il valore dei fabbricati è 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 e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;

- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **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.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Fabbricati di interesse storico

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 inabitabilità, che deve consistere in uno stato di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario; in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

L'inagibilità dell'immobile deve essere conseguenza di un accadimento imprevisto o casuale; non sono pertanto, in nessun caso, da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Fabbricati oggetto di interventi edilizi

Nel caso di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere a), e b), del D.P.R. n. 380/2001, l'imposta deve essere calcolata sulla base della rendita catastale dell'immobile oggetto dell'intervento.

In caso degli interventi edilizi di maggiore entità, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori edilizi, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato oggetto dell'intervento è comunque utilizzato.

Il valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto al 1° gennaio 2025, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Il valore delle aree fabbricabili

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. La base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2025, determinato 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.

Periodo di possesso

L'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il 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 del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile ed al verificarsi delle condizioni previste per l'applicazione delle agevolazioni, conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'IMU che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Aliquote IMU 2025

A partire dall'anno 2025, in base a quanto disposto dall'art. 1, comma 756, della Legge n. 160/2019, i Comuni possono diversificare le aliquote IMU esclusivamente all'interno delle fattispecie individuate dal Ministero dell'economia e delle finanze con i decreti ministeriali del 7 luglio 2023 e del 6 settembre 2024.

Per l'anno 2025 il Comune di Bologna ha deliberato le seguenti aliquote:

<u>0,6 per cento</u> (6 per mille)	Per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze. L'aliquota si applica anche agli immobili A/1, A/8 e A/9 che ai fini IMU sono equiparati all'abitazione principale.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	Per le abitazioni, e per le eventuali pertinenze, locate a canone concordato. Tipo di contratto: - locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. - locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. - locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. Condizioni: almeno uno dei locatari deve utilizzare l'immobile come propria abitazione principale (con residenza anagrafica) oppure deve essere uno studente.
<u>0,76 per cento</u> (7,6 per mille)	Per gli immobili censiti nella categoria catastale D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro) - tenuti a disposizione o utilizzati: immobili locati o concessi in comodato o utilizzati direttamente dal soggetto passivo. Codice ATECO: 59.14.00 - Attività di proiezione cinematografica. Codice ATECO: 90.04.00 - Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche.
<u>0,1 per cento</u> (1 per mille)	Per i fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10).
aliquota ordinaria <u>1,06 per cento</u> (10,6 per mille)	Per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10).
Aliquota ordinaria <u>1,06 per cento</u> (10,6 per mille)	Per i terreni agricoli.
aliquota ordinaria <u>1,06 per cento</u> (10,6 per mille)	Per le aree fabbricabili.
aliquota ordinaria <u>1,06 per cento</u> (10,6 per mille)	Per gli altri fabbricati, diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (fabbricati non rientranti nelle fattispecie sopra elencate).

Agevolazioni per le abitazioni locate a canone concordato

Riduzione di imposta al 75%

Per gli immobili locati a canone concordato l'IMU, determinata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta al 75 per cento.

Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Aliquota agevolata 0,76%

Per le unità immobiliari (e le relative pertinenze) locate con contratto a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, oppure dell'art. 5, comma 1 o comma 2, della Legge n. 431/1998 è inoltre prevista l'aliquota agevolata 0,76%, a condizione che almeno uno dei locatari utilizzi l'immobile come propria abitazione principale (con residenza anagrafica) oppure che sia uno studente.

Attestazione bilaterale di rispondenza del contratto di locazione a canone concordato

A partire dal 1 marzo 2018 chi stipula un contratto di locazione a canone concordato, per poter fruire delle agevolazioni IMU previste (riduzione di imposta al 75% e aliquota 0,76%), deve ottenere l'attestazione di rispondenza del contratto rispetto a quanto previsto dall'accordo territoriale.

Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno farsi assistere dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Chi non si farà assistere dalle organizzazioni, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere alle organizzazioni stesse il rilascio dell'attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'accordo territoriale.

Dal 22 giugno 2022, l'attestazione di rispondenza 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 a eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione delle agevolazioni previste per gli immobili locati a canone concordato, con le seguenti modalità:

- nel caso in cui il contribuente sia in possesso dei requisiti previsti per l'applicazione dell'aliquota 0,76% e della riduzione di imposta al 75%, dovrà presentare al Comune, per l'applicazione di entrambe le agevolazioni, l'apposita dichiarazione per l'aliquota agevolata, entro il 16 dicembre 2025;

- non è invece tenuto a presentare nessuna dichiarazione IMU il contribuente che ha diritto alla riduzione d'imposta al 75%, prevista per la locazione a canone concordato, ma che deve applicare l'aliquota ordinaria 1,06% perché non risultano soddisfatti i requisiti richiesti dalla delibera IMU per poter fruire dell'aliquota ridotta 0,76%.

Agevolazioni per le abitazioni cedute in comodato

Riduzione del 50% della base imponibile

Per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti di primo grado in linea retta (genitori o figli) che le

utilizzano come abitazione principale, è prevista la riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il comodatario deve avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altre abitazioni in Italia (per intero o in parte), con l'unica possibile eccezione della propria abitazione principale;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Il contribuente che, oltre all'abitazione ceduta in comodato e all'eventuale sua abitazione principale ubicata nello stesso Comune, possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa, mantiene il diritto ad applicare l'agevolazione.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU al 50%, presentando la dichiarazione sul modello ministeriale, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o è terminato il comodato al parente di primo grado.

Immobili esenti da IMU

Al comma 759, dell'art. 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 sono elencate le fattispecie per cui è prevista l'esenzione dall'IMU.

L'esenzione si applica per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Esenzione IMU Enti non commerciali

L'art. 1, comma 759, lettera g) della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 dispone che sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti e utilizzati da Enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste all'articolo 7, comma 1 lettera i) del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 (attività assistenziali,

previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o di culto).

I requisiti per lo svolgimento delle attività con modalità non commerciali sono definiti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 200 del 19 novembre 2012.

L'esenzione si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad un altro Ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lsg. n. 504 del 1992, con modalità non commerciali.

La norma prevede inoltre che gli immobili si intendono utilizzati, quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

Esenzione IMU beni merce

Sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU nel termine previsto.

Esenzione IMU occupazione abusiva immobili

Sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato secondo le modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Esenzione IMU terreni agricoli

Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Bologna, classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale (l'elenco dei terreni collinari esenti di Bologna è disponibile sul sito del Comune, all'indirizzo: www.comune.bologna.it).

Sono inoltre esenti dall'imposta, indipendentemente dalla loro ubicazione, 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 nella previdenza agricola, e i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Restano soggetti a IMU tutti gli altri terreni agricoli.

Esenzione abitazioni colpite da eventi alluvionali

I fabbricati a uso abitativo colpiti dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023, nonché dal 17 settembre e dal 17 ottobre 2024, se distrutti o oggetto di ordinanze di sgombero in quanto parzialmente o totalmente inagibili, sono esenti dall'applicazione dell'IMU, a decorrere dal secondo semestre 2025 e fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31 dicembre 2026. Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato tramite il modulo di dichiarazione IMU ministeriale.

Riduzione IMU residenti all'estero

Per l'anno 2025, l'IMU dovuta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, è ridotta al 50%.

Come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze nella sua risoluzione n. 5/DF del 11 giugno 2021, per l'applicazione dell'agevolazione occorre che ci sia coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall'Italia, e lo Stato che eroga la pensione.

La pensione deve inoltre essere maturata mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati nei seguenti Paesi:

➤ i Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera e Regno Unito. L'elenco dei paesi è consultabile all'indirizzo:

<https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-dellunione-europea-e-altri-stati-che-applicano-i-regolamenti-comunitari-di-sicurezza-sociale>;

➤ i Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale. L'elenco è consultabile all'indirizzo:

<https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-extra-ue-convenzionati>.

Versamento

La prima rata IMU 2025, da versare entro il 16 giugno 2025, deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2025, applicando le aliquote e la detrazione vigenti per l'anno 2024.

La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2025, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione deliberate per l'anno 2025 con congruaggio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2025.

L'IMU dovuta per le abitazioni principali A1, A8 o A9, per gli altri fabbricati, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili, con esclusione dei fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve invece essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

Il versamento IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure l'apposito bollettino postale.

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato che devono effettuare i pagamenti dell'IMU dall'estero, nel caso in cui non possano utilizzare il modello F24, dovranno provvedere tramite bonifico bancario secondo le modalità indicate sul sito del Comune di Bologna nella sezione: *IMU - Versamento dei contribuenti residenti all'estero*.

I codici da utilizzare per i versamenti IMU sono:

Codice Comune di Bologna: A944

Codici Tributo:

3912	IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze - COMUNE;
3913	IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE;
3914	IMU per i terreni - COMUNE;
3916	IMU per le aree fabbricabili - COMUNE;
3918	IMU per altri fabbricati - COMUNE;
3925	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO;
3930	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - COMUNE.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale o inferiore a 12 euro, se l'importo supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Versamento enti non commerciali

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima, a congruaggio dell'imposta dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Versamento omesso o tardivo

Chi non versa l'imposta, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto alle sanzioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. 471 del 18 dicembre 1997, modificato dal D.Lgs. n. 87 del 14 giugno 2024:

- Per l'omesso o tardivo versamento dell'IMU con scadenza precedente al 1 settembre 2024 è prevista la sanzione del 30% dell'imposta non versata; la sanzione è ridotta al 15% per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni; per i versamenti effettuati non oltre i 15 giorni dalla scadenza la sanzione è ulteriormente ridotta all'1% per ogni giorno di ritardo.

- Per l'omesso o tardivo versamento d'imposta con scadenza a decorrere dal 1 settembre 2024 è prevista la sanzione del 25% dell'imposta non versata; la sanzione è ridotta al 12,5% per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni; per i versamenti effettuati non oltre i 15 giorni dalla scadenza la sanzione è ulteriormente ridotta allo 0,83% per ogni giorno di ritardo.

Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nelle suddette sanzioni, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento.

Ravvedimento

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

Le maggiorazioni (sanzioni ridotte e interessi) devono essere versate unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

Ravvedimento nel caso di omesso versamento con scadenza precedente al 1 settembre 2024 (IMU dovuta fino all'acconto 2024)

- nel caso di versamento IMU effettuato entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (termine per la presentazione della dichiarazione IMU) si applica la **sanzione del 3,75%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento IMU effettuato entro la scadenza della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello di imposta (30 giugno 2025 per l'anno 2023) si applica la **sanzione del 4,29%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato oltre la scadenza della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello d'imposta, si applica la **sanzione del 5%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*).

Ravvedimento nel caso di omesso versamento con scadenza decorrente dal 1 settembre 2024 (IMU dovuta dal saldo 2024 in poi)

- Nel caso di versamento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica la **sanzione dello 0,08 %** per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,25 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 31° ed il 90° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,39 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento IMU effettuato tra il 91° giorno successivo alla scadenza e il 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (termine per la presentazione della dichiarazione IMU) si applica la **sanzione del 3,13%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamenti IMU effettuati oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello d'imposta, si

applica la **sanzione del 3,57%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali.

(*) Saggio degli interessi legali:

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

Calcolo IMU online

E' possibile effettuare il calcolo dell'IMU utilizzando il calcolatore presente nel sito internet del Comune, all'indirizzo: www.comune.bologna.it.

Il servizio consente ai cittadini il calcolo dell'imposta dovuta e la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento presso gli sportelli bancari o gli uffici postali. L'accesso al servizio può essere libero oppure come utente registrato tramite SPID. (Sistema Pubblico d'Identità Digitale).

Dichiarazioni IMU

Per l'IMU del Comune di Bologna sono previsti due tipi di dichiarazione:

1) la dichiarazione IMU, redatta sul modello approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze, con cui il contribuente mette a conoscenza il Comune di quelle variazioni, oggettive o soggettive, a cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione ministeriale deve essere presentata quando è relativa ad eventi di cui il Comune non può venire a conoscenza tramite la consultazione delle banche dati del Catasto e dell'Anagrafe comunale.

2) la dichiarazione dell'aliquota agevolata IMU, prevista dal regolamento comunale, deve invece essere presentata per comunicare il diritto all'applicazione dell'aliquota ridotta 0,76%.

Dichiarazione IMU ministeriale

La dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni incidenti sull'ammontare del tributo dovuto.

Per conoscere i casi per cui la dichiarazione deve essere presentata è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello.

Si evidenziano, di seguito, i casi per cui la dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata al Comune di Bologna:

- per comunicare il diritto all'esenzione prevista per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per comunicare la cessazione della soggettività passiva IMU del genitore non assegnatario della casa familiare che, a seguito di provvedimento del giudice, è stata assegnata al genitore affidatario dei figli;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per l'acquisto, la vendita e la variazione di valore delle aree fabbricabili;
- per le aree divenute edificabili a seguito della demolizione del fabbricato;
- per i terreni agricoli divenuti area fabbricabile;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state

dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;

- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile), se non indicato nella visura catastale;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'esenzione per l'abitazione non locata posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente;
- per comunicare il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- Per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'abitazione, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.
- per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, esclusi dall'IMU in quanto equiparati all'abitazione principale del possessore. La dichiarazione deve essere presentata nei termini previsti, a pena di decadenza dell'agevolazione;
- per comunicare l'inizio e la cessazione dell'esenzione IMU degli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. In questo caso la dichiarazione deve essere presentata secondo le modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

La dichiarazione IMU non deve invece essere presentata:

- per comunicare il diritto alla riduzione di aliquota in quanto il Regolamento IMU del Comune di Bologna prevede un apposito modello per comunicare il diritto all'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria;
- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.

Nei casi previsti la dichiarazione deve essere presentata all'Unità Intermedia Entrate - Area Finanza del Comune di Bologna, ufficio IMU, Piazza Liber Paradisus n. 10 - o spedita tramite raccomandata al medesimo ufficio, oppure inviata tramite PEC all'indirizzo: entrate@pec.comune.bologna.it.

In alternativa la dichiarazione IMU può essere presentata in modalità telematica, direttamente da parte del contribuente tramite i servizi Entratel o Fisconline, oppure tramite un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni.

La dichiarazione IMU avrà effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati.

Dichiarazione IMU enti non commerciali

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili esenti da IMU sono tenuti a inviare la Dichiarazione IMU ENC, esclusivamente con modalità telematica, al Dipartimento delle finanze. La dichiarazione deve essere presentata per ogni anno di imposta anche nel caso in cui non siano intervenute variazioni.

La presentazione della dichiarazione deve avvenire nei termini previsti a pena di decadenza dell'agevolazione.

Dichiarazione dell'aliquota IMU 0,76%

Per l'applicazione dell'aliquota ridotta 0,76% prevista per le abitazioni e per le eventuali pertinenze, locate con contratto a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, oppure dell'art. 5, comma 1 o comma 2, della Legge n. 431/1998, a condizione che almeno uno dei locatari utilizzi l'immobile come propria abitazione principale (con residenza anagrafica) oppure che sia uno studente, il soggetto passivo di imposta deve presentare al Comune, entro il 16 dicembre 2025, una dichiarazione sottoscritta con l'indicazione:

- dell'aliquota applicata;
- dell'ubicazione e degli identificativi catastali dell'immobile;
- del nominativo e codice fiscale del conduttore.

Alla dichiarazione dell'aliquota agevolata deve essere allegata:

- se il contratto di locazione è stato stipulato entro il 28 febbraio 2018: la copia del contratto;
- se il contratto di locazione è stato stipulato dopo il 28 febbraio 2018: la copia dell'attestazione di rispondenza rilasciata da due delle organizzazioni firmatarie dell'accordo.

La dichiarazione dell'aliquota agevolata ha valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere inviata una nuova dichiarazione, attestante l'avvenuta variazione.

La dichiarazione dell'aliquota agevolata può essere:

- consegnata direttamente all'ufficio IMU;
- spedita tramite raccomandata;
- scansionata e trasmessa online tramite l'indirizzo: https://moduli.retecivica.Lepida.it/ComuneBologna_infotributi;
- scansionata e trasmessa tramite PEC all'indirizzo: entrate@pec.comune.bologna.it;
- trasmessa collegandosi alla pagina web: www.comune.bologna.it - Aliquote IMU - Come presentare la dichiarazione (accedendo tramite SPID).

Principale normativa di riferimento

- Legge n. 160 del 27/12/2019 (legge di bilancio 2020) - art. 1, commi da 738 a 783;
- Decreto legislativo n. 472 del 18/12/1997 - art. 13;
- Legge 197 del 29/12/2022 art. 1, comma 81;
- Legge 213 del 30/12/2023 art. 1, comma 71;
- Decreto legislativo n. 87 del 14/04/2024;
- Decreti del Ministero dell'economia e delle finanze del 7 luglio 2023 e 6 settembre 2024;
- Decreto legge 65 del 07/05/2025 art. 4 comma 1 bis;
- Regolamento per la disciplina dell'IMU (imposta municipale propria) di cui all'art. 1, commi 738 e ss. della legge 160/2019;
- Delibera di Consiglio DC/PRO/2024/105 - Imposta Municipale Propria (IMU) - Approvazione aliquote anno 2025.

Contatti

L'ufficio IMU riceve il pubblico esclusivamente su appuntamento nei seguenti giorni ed orari: lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle 12,30 e martedì e giovedì dalle 14,30 alle 16,30.

E' possibile fissare gli appuntamenti collegandosi all'indirizzo web: www.comune.bologna.it, digitando nel campo di ricerca: "prenotazione appuntamenti" oppure telefonando al numero 051 2194701 (numero da non utilizzare per le richieste di informazioni sull'IMU).

Per le informazioni telefoniche: da lunedì a venerdì dalle 8,30 alle 13,00 - martedì e giovedì anche dalle 14,30 alle 17,00 ai numeri 051 2193690 - 051 2193471.

Infotributi online: è possibile inviare richieste di informazioni collegandosi al seguente link: https://moduli.retecivica.Lepida.it/ComuneBologna_infotributi;

Calcolo dell'IMU

ABITAZIONE PRINCIPALE, se appartenente alle categorie catastali A1, A8 o A9

rendita catastale dell'abitazione e delle eventuali pertinenze rivalutata del 5%	X 160 =	valore catastale - base imponibile	X	aliquota	: 100 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (informazioni a pag. 3 della guida).	-
						detrazione di imposta (*)	=
						IMU DOVUTA	

(*) La detrazione di imposta per l'abitazione principale in categoria A1, A8 o A9 e per le eventuali pertinenze ammesse, di Euro 200, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

ALTRI FABBRICATI

rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X	moltiplicatore (**)	=	valore catastale - base imponibile	X	aliquota	: 100 =	IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (informazioni a pag. 3 della guida).
---	---	---------------------	---	------------------------------------	---	----------	---------	--

(**) I Moltiplicatori da applicare alle rendite rivalutate per ottenere la base imponibile sono:

- 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;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

N.B.

- per i fabbricati inagibili o storici è prevista la riduzione della base imponibile del 50% (informazioni a pag. 3 della guida);
- per gli immobili locati a canone concordato è prevista la riduzione di imposta al 75% (informazioni a pag. 4 della guida);
- per le abitazioni cedute in comodato a genitori o figli, alle condizioni indicate a pag. 5 della guida, la base imponibile è ridotta del 50%.

TERRENI AGRICOLI

reddito dominicale del terreno rivalutato del 25%	X 135 =	Valore catastale del terreno	X	aliquota	: 100 =	IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (informazioni a pag. 3 della guida).
---	---------	------------------------------	---	----------	---------	--

Esenzioni per i terreni agricoli: sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina secondo i criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Bologna, classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale.

Sono inoltre esenti dall'IMU indipendentemente dalla loro ubicazione: 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 nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

AREE FABBRICABILI

valore venale del terreno	X	aliquota	: 100 =	IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (informazioni a pag. 3 della guida).
---------------------------	---	----------	---------	--

L'imposta dovuta per le abitazioni principali A1, A8 o A9, per gli altri fabbricati con esclusione di quelli ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D deve essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

Gli interessati possono rivolgersi per informazioni all'ufficio IMU del Comune di Bologna - Piazza Liber Paradisus 10, Torre A, 2° piano - **su appuntamento** nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle 12,30 e martedì e giovedì dalle 14,30 alle 16,30 - telefono: 051/2193690, 051/2193471. E' possibile inviare online richieste di informazioni tramite il servizio disponibile all'indirizzo: https://moduli.retecivica.lepida.it/ComuneBologna_infotributi.

