



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU GUIDA 2025

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

Il Comune di Segrate, con delibera di C.C. n.23 del 20/7/2020, ha approvato il Regolamento IMU in vigore dal 1° gennaio 2020 e con deliberazione C.C. n. 30 del 16/12/2024 ha approvato le aliquote e detrazioni per l'annualità d'imposta 2025.

Aliquote e detrazioni 2025

Si confermano per il 2025 le medesime aliquote e detrazioni in vigore nell'anno 2024:

Descrizione fattispecie	Aliquote	Detr.
Unità immobiliare adibita ad abitazione principale appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2-C/6-C/7). L'aliquota si applica anche agli immobili A/1, A/8/ e A/9 equiparati all'abitazione principale ai fini IMU, ai sensi di quanto disposto dall'art.1 commi 740 e 741 lettera b) e c) della Legge 160/2019 e dal Regolamento IMU del Comune di Segrate	0,6 per cento (6 per mille)	€ 200,00
Fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'art.9 comma 3 bis del DL 557/93 convertito con modificazioni dalla L.133/94	0,1 per cento (1 per mille)	
Unità immobiliari appartenenti alla categoria del gruppo catastale " <i>Negozi e botteghe</i> " – categoria catastale C/1	0,95 per cento (9,5 per mille)	
Unità immobiliari a uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D (7,60 gettito allo Stato, 3,00 gettito al Comune)	1,06 per cento (10,6 per mille)	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	Esente dal 2022	
Unità immobiliari non rientranti nelle categorie precedenti (aliquota ordinaria)	1,06 per cento (10,6 per mille)	

Chi deve pagare l'IMU

Sono tenuti al pagamento dell'IMU i proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, nonché i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, o superficie sugli immobili stessi, i concessionari di aree demaniali e i locatari titolari di leasing immobiliari, l'amministratore di condominio (per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile).

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, aree fabbricabili e terreni agricoli.

Per le abitazioni principali il tributo si applica ai possessori di abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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

Abitazione principale e pertinenze

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.

La sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 13/10/2022 ha dichiarato incostituzionale la definizione di abitazione principale ai fini IMU contenuta nelle norme fin qui applicate e nello specifico, in ultimo, nell'art. 1, comma 741, lettera b), della Legge n. 160/2019 (così come modificata dal D.L. 146/2021), nella parte in cui si prevede che *"le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare"*. La Corte ha pertanto riscritto, con efficacia retroattiva, la definizione di abitazione principale, definendola il luogo dove il soggetto passivo ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia. Di conseguenza è da considerarsi legittima l'esenzione dall'IMU per l'abitazione adibita a dimora principale anche nelle ipotesi di scissione del nucleo familiare, sia all'interno dello stesso territorio comunale, sia in Comuni diversi, sempre che sussistano contemporaneamente e indefettibilmente entrambi i requisiti di residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale per ciascun soggetto passivo. La Corte costituzionale, inoltre, ha investito i Comuni dell'onere di effettuare i dovuti controlli sulla sussistenza dei suddetti requisiti, ritenendo che il diritto all'esenzione deve essere corroborato dalla prova, che incombe sul contribuente, della sussistenza del requisito della dimora abituale.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, 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 a uso abitativo. L'assimilazione della pertinenza all'abitazione cui è asservita opera a condizione che il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento anche se

in quota parte della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Immobili equiparati all'abitazione principale

Sono assimilate all'abitazione principale e come tali escluse dall'IMU:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica
- c) i fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al D.M. del 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti a enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati
- d) la casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli, minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti
- e) 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 a ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- f) 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 a una sola unità immobiliare

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 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.

Agevolazioni per le abitazioni locatate a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998, e per gli immobili oggetto di contratti tipo di locazione a uso abitativo per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota del 10,60 per mille, è ridotta al 75%.

Il Comune di Segrate ha sottoscritto l'Accordo locale ai sensi della L.431/1998 in data 19/04/2018.

Comodato d'uso gratuito

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 (genitori e figli e/o tra figli e genitori) che le utilizzano come abitazione

principale, la base imponibile è ridotta del 50% purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) il contratto sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate; se gli effetti giuridici decorrono da data successiva, si beneficerà dell'agevolazione per i mesi relativi
- b) 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 dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze
- c) l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- d) il parente comodatario deve essere residente anagraficamente, avere dimora abituale e utilizzare l'unità in comodato come abitazione principale
- e) l'agevolazione può essere goduta al massimo per una unità immobiliare e relativa pertinenza

L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il soggetto passivo è obbligato a presentare la dichiarazione entro il 30/6/2026.

Riduzione per i residenti all'estero

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, dal 2023 è ridotta al 50% (solo per il 2022 la riduzione era stata elevata al 62,5%).

Valore degli immobili

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.

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 valore dei fabbricati è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:



MULTIPLICATORI IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA		
CATEGORIA CATASTALE	MULTIPLICATORE	CODICE COMUNE DI SEGRATE
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A (tranne A10) e nelle categorie catastali C2, C6 e C7	160	I577
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C3, C4 e C5	140	
Fabbricati classificati nelle categorie catastali A10 e D5	80	
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D (tranne D5)	65	
Fabbricati classificati nella categoria catastale C1	55	

La rendita catastale è desumibile dagli atti notarili e dalle visure catastali.

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 come risultante dalla specifica comunicazione 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 per l'anno 2025 con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 14 marzo 2025.

Valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Valore delle aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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.

Immobili esenti da IMU

- ❖ gli 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 ai compiti istituzionali. L'esenzione spetta, pertanto, esclusivamente per gli immobili

utilizzati direttamente e immediatamente dal soggetto passivo, per l'attività istituzionale

- ❖ gli immobili posseduti e utilizzati da enti pubblici e privati, diversi dalle società, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato, fatta eccezione per i partiti politici e le fondazioni bancarie e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

L'art.1 comma 71, della Legge n.213/2023 (norma interpretativa contenuta nella legge di bilancio 2024) prevede che l'esenzione si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad altro ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art.7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n.504/1992 con modalità non commerciali.

- ❖ i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9
- ❖ i fabbricati con destinazione a usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601
- ❖ i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibili con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze
- ❖ i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810
- ❖ 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
- ❖ a decorrere dal 1° gennaio 2022, sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. beni-merce), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni;
- ❖ Dall'anno 2023 sono esenti gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma (reato di violazione di domicilio) o 633 (invasione di terreni o edifici) del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il proprietario/soggetto passivo è tenuto a Comunicare al Comune, attraverso Dichiarazione IMU, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.

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.

I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione al Comune e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva.

Nelle successioni *mortis causa*, il versamento dell'imposta dovuta e non versata dal *de cuius* è effettuato dagli eredi, i quali rispondono pro quota dei debiti tributari del *de cuius*. È consentito il versamento da parte di un erede anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione al Comune, e comunque non oltre la data del versamento di acconto dell'annualità successiva.

Versamento

RATA	SCADENZA	CALCOLO
Prima rata	16/6/2025	pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU nel 2024
Seconda rata	16/12/2025	saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, a conguaglio , sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel Portale del Federalismo Fiscale alla data del 28/10 di ciascun anno
Rata unica	16/6/2025	Versamento in unica soluzione 2025

Il versamento dell'IMU si esegue in AUTOLIQUIDAZIONE da parte del contribuente. Per agevolare i contribuenti segratesi, San Marco S.p.A. fornisce servizi di consulenza di sportello e telematici sulle modalità di calcolo e versamento dell'imposta, stampa dei relativi prospetti e modelli di pagamento F24, nonché sull'obbligo di dichiarazione.

L'IMU dovuta per il FABBRICATI accatastati nelle categorie A/B/C (abitazioni, box, cantine, tettoie e soffitte, uffici, scuole, negozi, magazzini e laboratori, etc.) e per tutti i TERRENI sia EDIFICABILI sia NON EDIFICABILI deve essere versata al COMUNE DI SEGRATE (CODICE I577).

L'IMU dovuta per i FABBRICATI accatastati nella categoria D (stabilimenti industriali, capannoni, alberghi, banche, palestre, etc.) deve essere versata in parte allo STATO (riserva di aliquota pari allo 0,76%) e in parte al COMUNE DI SEGRATE (aliquota 0,3% sulla base di quanto deliberato nel 2025).

Descrizione	Codice tributo
Abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
Fabbricati rurale a uso strumentale – COMUNE	3913
Terreni agricoli – COMUNE	3914



Aree fabbricabili – COMUNE	3916
Altri Fabbricati – COMUNE	3918
Immobili categoria D – STATO	3925
Immobili categoria D – COMUNE	3930

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

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

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato con modello F24, senza commissioni, disponibile presso le banche e gli uffici postali.

Con il modello F24 i contribuenti potranno:

- versare l'IMU presso qualsiasi sportello bancario e postale (il codice comune di Segrate è: I577);
- compensare il debito IMU con l'eventuale credito derivante da imposte statali;
- versare con unico modello l'IMU dovuta a comuni diversi.

Pagamento per non residenti nel territorio dello Stato

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato che devono effettuare i pagamenti dell'IMU dall'estero, nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24, dovranno provvedere tramite bonifico bancario nei modi seguenti:

- per la **quota d'imposta spettante allo Stato** bonifico bancario a favore della Banca d'Italia

codice IBAN – IT20R0100003245139300065538

- per la **quota spettante al Comune**

codice BIC - BCITITMM

codice IBAN - IT24S0306920604100000046012

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune all'indirizzo comunesebrate@pec.it.

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", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo
- l'annualità di riferimento
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate

Versamento IMU Enti non commerciali

Il versamento dell'IMU degli Enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate. Le prime due di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta corrisposta complessivamente per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre. L'eventuale conguaglio deve essere versato entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Calcolatore IMU

È possibile effettuare il calcolo dell'IMU utilizzando il calcolatore presente sul sito internet del Comune www.comune.segrate.mi.it

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. 471/1997.

Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento operoso.

Ravvedimento operoso

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).

Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv"

Tipi di ravvedimento:

RAVVEDIMENTO "SPRINT"

Con il ravvedimento "sprint" nei primi 14 giorni di ritardo la sanzione prevista del 1,4% si riduce a un importo pari a un decimo per ogni giorno di ritardo, a cui devono essere aggiunti gli interessi legali.

Giorni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Sanzione %	0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1	1,10	1,20	1,30	1,40

RAVVEDIMENTO "BREVE" dal 15° giorno ed entro 30 giorni dalla data in cui il pagamento dell'imposta doveva essere eseguito, la sanzione è del 1,5% (1/10 del 15%) a cui devono essere aggiunti gli interessi legali.

RAVVEDIMENTO “INTERMEDIO” dal 31° giorno ed entro 90 giorni dalla scadenza del pagamento, la sanzione è del 1,66% (1/9 del 15%) a cui devono essere aggiunti gli interessi legali.

RAVVEDIMENTO “LUNGO”

- oltre i 90 giorni dalla scadenza del pagamento ed entro il termine per la presentazione della dichiarazione riferita all'anno d'imposta in cui si è verificata l'omissione, la sanzione è del 3,75% (1/8 del 30%) a cui devono essere aggiunti gli interessi legali;

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

- nel caso di versamenti IMU effettuati oltre il 30 giugno del secondo anno successivo a quello di imposta si applica la sanzione del 5% dell'imposta omessa oltre agli interessi legali, a condizione che la violazione non sia già stata contestata tramite emissione di avviso di accertamento.

INTERESSI LEGALI devono essere conteggiati dal giorno successivo alla scadenza del versamento fino al giorno del pagamento compreso.

Dal 1.1.2018 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 2017)	0,3% annuo
Dal 1.1.2019 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15 dicembre 2018)	0,8% annuo
Dal 1.1.2020 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 293 del 14 dicembre 2019)	0,05% annuo
Dal 1.1.2021 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.310 del 15 dicembre 2020)	0,01% annuo
Dal 1.1.2022 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2021, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 15 dicembre 2021)	1,25% annuo
Dal 1.1.2023 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2022, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.292 del 15 dicembre 2022)	5% annuo
Dal 1.1.2024 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 29 novembre 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.288 del 11 dicembre 2023)	2,5% annuo
Dal 1.1.2025 (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 10 dicembre 2024, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.294 del 16 dicembre 2024)	2% annuo

Calcolo importo interessi = $\frac{\text{imposta dovuta} \times \text{tasso interesse} \times \text{giorni ritardo}}{36.500}$

Dichiarazione IMU

La dichiarazione **non deve essere presentata** quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche attraverso il *Modello Unico Informatico* (MUI). Si tratta del modello tramite il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari. Il MUI è obbligatorio per gli atti di compravendita di immobili e per gli

adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione a titolo oneroso dei diritti reali di proprietà, usufrutto, uso e abitazione.

Viceversa la dichiarazione **deve essere presentata** per comunicare variazioni al comune ai fini del computo dell'imposta quali a titolo di esempio:

- a) per comunicare il diritto alle agevolazioni previste per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- b) per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- c) 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 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, comma 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;
- d) per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- e) per gli atti relativi ad aree fabbricabili; per i terreni agricoli divenuti area edificabile; per l'area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- f) per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- g) per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare 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, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- g-bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale;
- h) 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;
- i) per comunicare il possesso dei requisiti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- j) per comunicare il diritto all'applicazione della riduzione di imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato;
- k) per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'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;
- l) 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 per gli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2025 va presentata entro il 30 giugno 2026.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. **Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU.**

La dichiarazione potrà essere presentata direttamente agli uffici della società San Marco S.p.A. via Roma 9/C – 20054 Segrate, spedita con raccomandata senza ricevuta di ritorno oppure trasmessa telematicamente.

In merito all'invio telematico, i contribuenti possono avvalersi di un intermediario che proceda alla trasmissione tramite Agenzia delle Entrate. La modalità telematica, è prevista obbligatoriamente per l'invio del modello specificatamente realizzato per gli Enti Non commerciali. Il medesimo vincolo è imposto, altresì, ai contribuenti che fruiscono dell'esenzione, introdotta a decorrere dall'anno d'imposta 2023, per gli immobili occupati abusivamente, per i quali è stata presentata denuncia alle autorità competenti. Dunque, per tali contribuenti non è ammessa la predisposizione in forma cartacea.

Informazioni e assistenza

San Marco S.p.A. - Comune di Segrate

Gestione Entrate Comune di Segrate

Via Roma 9/C – 20090 Segrate (MI)

Orari apertura al pubblico

Nel periodo di scadenza della rata di acconto IMU **dal 1/6/2025 al 16/6/2025** gli **Uffici** saranno **aperti** al pubblico tutte le mattine **dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e giovedì anche pomeriggio dalle ore 14.30 alle ore 17.00.**

I contribuenti sono pregati di attenersi alle disposizioni specificate e scritte all'esterno dell'ufficio.

tel.02.26923026

fax.02.26950063

e-mail: segrate@sanmarcospa.it - info@pec.sanmarcospa.it

Si precisa che il **servizio** è **rivolto esclusivamente** ai contribuenti soggetti passivi d'imposta per gli immobili ubicati nel **territorio del Comune di Segrate**

(Ultimo aggiornamento 3/6/2025)