



CHE COSA È

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è dovuta dai possessori degli immobili, ossia i fabbricati, le aree edificabili e i terreni agricoli.

CHI PAGA

I soggetti tenuti al pagamento sono: il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero i titolari dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché il locatario finanziario (in caso di leasing) e il concessionario di aree demaniali.

QUALI IMMOBILI PAGANO

FATTISPECIE	ALIQUOTE 2025
Abitazioni principali di lusso categoria A/1, A/8, A/9 e loro pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7	0,5%
Fabbricati regolarmente assegnati dagli ex IACP e dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati	0,91%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,05%
Altri immobili - categoria D quota Comune	0,10%
Altri immobili - categoria D quota Stato	0,76%
Altri immobili	0,91%
Altri immobili - categoria A/10, C/1, C/3, C/4	0,86%
Aree edificabili	0,75%
Terreni agricoli compresi quelli non coltivati	0,76%

Detrazioni: relativamente alle abitazioni principali di lusso (cat. A/1-A/8-A/9) e le loro pertinenze (cat. C/2-C/6-C/7), nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari è riconosciuta una detrazione d'imposta di € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione e alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

IMMOBILI ESCLUSI

L' IMU non si applica alle seguenti categorie di immobili:

- ◆ le abitazioni principali (**tranne le categorie A/1, A/8 e A/9**) e loro pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una sola unità per ciascuna delle categorie indicate

Sono altresì esclusi i seguenti immobili, previa presentazione della Dichiarazione di Variazione IMU/IMPi:

- ◆ beni merce
- ◆ 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 allo stesso genitore
- ◆ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica
- ◆ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale
- ◆ 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'articolo 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
- ◆ i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del citato D.lgs. n. 99/2004

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

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".

Pertanto l'esenzione compete al verificarsi di due condizioni: la dimora abituale e la residenza anagrafica del proprietario.

È soppresso il riferimento al nucleo familiare (sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022) e si ha diritto all'esenzione anche nel caso in cui il coniuge sia residente in un altro comune.

ESENZIONE IMU PER IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

Non è dovuta l'IMU per gli immobili occupati abusivamente per i quali sia stata presentata una tempestiva denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 del Codice Penale (invasione di terreni o edifici), o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Ai fini dell'esenzione il soggetto passivo comunica al Comune interessato il possesso dei requisiti mediante presentazione della dichiarazione IMU/IMPi esclusivamente per via telematica.

Analoga comunicazione dovrà essere trasmessa al Comune allorché cessi il diritto all'esenzione.

RIDUZIONI

Beneficiano della **riduzione** della base imponibile del 50 %:

- ♦ i fabbricati concessi in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli), ad esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per poter beneficiare della riduzione occorre rispettare **tutte** le seguenti condizioni:
 1. il comodatario che concede il fabbricato in uso deve risiedere anagraficamente, quindi dimorare abitualmente a Selargius;
 2. non deve possedere altri fabbricati ad uso abitativo in Italia oltre la casa in cui risiede (a Selargius) e quella data in comodato d'uso gratuito;
 3. la concessione dell'immobile ai genitori/figli deve risultare da un contratto, in forma scritta o verbale, che deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La riduzione decorre dalla data di stipula (in caso di forma scritta) o di conclusione (in caso di accordo verbale). L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.

- ♦ i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10 del D.lgs n. 42/2004.
Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU/IMPi.
- ♦ i fabbricati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU/IMPi o apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi.
- ♦ i fabbricati locati a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998 beneficiano della riduzione del **25%** dell'imposta.

AGEVOLAZIONI REGOLAMENTARI

Viene **assimilata** all'abitazione principale e quindi non paga l'imposta l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che trasferiscono 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 l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi entro il termine fissato per il versamento del saldo.

Sono **esenti**, solo per il periodo nell'anno durante il quale sussistono le condizioni, gli immobili dati in comodato gratuito, regolarmente registrato, al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali (esclusa la quota IMU riservata allo Stato sui fabbricati D) e i fabbricati dati in comodato gratuito, regolarmente 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 statuari degli enti stessi.

Per avere diritto all'esenzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

RIDUZIONE PER I PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

La Legge di Bilancio 2021 ha stabilito la riduzione pari al 50% dell'imposta dovuta per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, a condizione che non sia locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU/IMPi.

COME SI CALCOLA

Ogni contribuente calcola l'IMU in autoliquidazione applicando alla base imponibile le aliquote deliberate dal Consiglio Comunale, tenendo conto della quota e dei mesi di possesso.

L'imponibile dei fabbricati è dato dal prodotto della rendita catastale vigente al 1° gennaio 2025 rivalutata del 5% (rendita moltiplicata per 1,05) e del moltiplicatore:

FABBRICATI	gruppo catastale A (esclusa la categoria A10) e categorie catastali C2-C6-C7 : rendita rivalutata x 160 ;
	gruppo catastale B e categorie catastali C3-C4-C5 : rendita rivalutata x 140
	categorie catastali A10 e D5 : rendita rivalutata x 80
	categoria catastale C1 : rendita rivalutata x 55
	categoria catastale D (esclusa la categoria D5): rendita rivalutata x 65
	categoria catastale D privi di rendita e posseduti da imprese: valore contabile x i coefficienti stabiliti con decreto del MEF 14 Marzo 2025
AREA EDIFICABILE	valore commerciale dell'area autodeterminato dal soggetto passivo
TERRENI AGRICOLI	diversi da quelli posseduti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli: (reddito dominicale + rivalutazione del 25%) x 135

Le rendite dei fabbricati e il reddito dominicale dei terreni vengono determinati dal Catasto; il valore commerciale delle aree edificabili viene **autodeterminato dal contribuente** sulla base dell'andamento del mercato, mentre il valore dei fabbricati D posseduti da imprese e non ancora accatastati è determinato tramite le scritture contabili.

Nel caso in cui i fabbricati siano ultimati occorre procedere con sollecitudine all'accatastamento; fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato scontrerà l'imposta calcolata in base al valore dell'area sulla quale è edificato.

COME SI PAGA

Si può pagare con delega di pagamento modello **F24** presso uffici postali, sportelli bancari o tramite home-banking, oppure con bollettino sul seguente conto corrente postale: **IMU** - c/c postale n. 1008857615;

Per i versamenti eseguiti dall'estero occorre utilizzare il codice **IBAN**: IT54S0760104800000016512097 e il codice **BIC/SWIFT**: BPPIITRRXXX.

REGOLE GENERALI PER IL VERSAMENTO

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per ciascun rigo del modello F24 o del bollettino, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo.

Non si versa se l'importo riferito all'intero anno per tutte le fattispecie imponibili è inferiore a **€ 5,00**, mentre se l'importo della sola rata di acconto è inferiore a € 5,00 si paga direttamente il totale annuo a saldo, nel mese di dicembre.

Sono considerati regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

SCADENZE

Il versamento è effettuato per l'anno 2025 in n. 2 rate, pari al 50% dell'importo dovuto per l'intero anno, con scadenza **16 giugno e 16 dicembre**.

È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il **16 giugno**.

COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Per versare l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", indicando l'Ente destinatario del versamento e il "codice tributo" a seconda della tipologia del bene cui si riferisce il versamento. Il **codice Ente** che identifica il Comune di Selargius è **I580**, mentre i **codici tributo** sono i seguenti:

DENOMINAZIONE	CODICE
IMU - Abitazione principale e relative pertinenze	3912
IMU - Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
IMU - Terreni agricoli	3914
IMU - Aree fabbricabili	3916
IMU - Altri fabbricati	3918
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO	3925
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE	3930
IMU - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)	3939

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola **prima che l'ufficio accerti la violazione**, entro tempi determinati, così da garantirsi una riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicato:

VIOLAZIONI COMMESSE PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 2024

TIPO	SANZIONE RIDOTTA	TERMINE
SPRINT	0,1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo del 1,40%	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,5% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,66% dell'importo non versato	dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,75% dell'importo non versato	oltre il 90° giorno di ritardo e comunque entro l'anno dalla data di scadenza del pagamento
	4,28% dell'importo non versato	entro due anni dall'omissione o dall'errore
	5% dell'importo non versato	oltre due dall'omissione o dall'errore

VIOLAZIONI COMMESSE DOPO IL 1° SETTEMBRE 2024

SPRINT	0,08% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo del 1,12%	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,25% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,39% dell'importo non versato	dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,125% dell'importo non versato	oltre il 90° giorno di ritardo e comunque entro l'anno dalla data di scadenza del pagamento
	3,57% dell'importo non versato	entro due anni dall'omissione o dall'errore
		oltre due dall'omissione o dall'errore

Oltre la sanzione si devono versare anche gli interessi calcolati esclusivamente sull'imposta dovuta (al netto della sanzione), al tasso legale annuo attualmente pari al **2%** per ogni giorno di ritardo, utilizzando la seguente formula:

$$\text{Interessi} = \frac{\text{imposta} \times \text{giorni di ritardo} \times \text{tasso legale}}{36500}$$

COME CHIEDERE IL RIMBORSO

Il rimborso delle somme versate in eccedenza o non dovute può essere richiesto dal contribuente all'ufficio tributi comunale, ma è necessario farlo entro il termine di 5 anni dalla data del versamento o dal giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, altrimenti si perde il diritto per prescrizione.

Se la richiesta è stata accolta, l'ufficio provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Non si ha diritto al rimborso se la somma a credito è inferiore a **€ 5,00** annui.

ACCERTAMENTO DELLE IRREGOLARITÀ SUI VERSAMENTI

Il Comune controlla i versamenti dei contribuenti, verificando che i dati utilizzati siano corretti rispetto alle informazioni dell'Agenzia del Territorio e dell'anagrafe dei residenti.

Per far questo, ai sensi della Legge Finanziaria 2007, ha tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui il contribuente ha omesso, sbagliato o tardato il versamento, notificando apposito provvedimento con il quale si recupera l'imposta non versata e si applica la sanzione del 30% oltre gli interessi di mora per le violazioni commesse sino al 1° settembre 2024 o del 25% per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024.

In base alla Legge 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto del Contribuente) come modificato dal D.Lgs. n. 219 del 30/12/2023, agli accertamenti esecutivi per irregolare versamento (omesso/parziale/tardivo) non è applicabile il **Principio del contraddittorio**, poiché trattasi di atto automatizzato, di pronta liquidazione e di controllo formale delle dichiarazioni.

A volte alcuni problemi possono essere risolti evitando le difficoltà e le lungaggini del contenzioso tributario, chiedendo un riesame del provvedimento al Funzionario Responsabile, che può rettificare o annullare gli atti "in autotutela", nel caso in cui riconosca di aver commesso errori o di non aver considerato dati già comunicati dallo stesso contribuente.

A QUALE GIUDICE RIVOLGERSI

Nel caso in cui il Comune notifichi un provvedimento di accertamento che non si condivide, o rigetti una richiesta di rimborso, il contribuente può tutelarsi presentando un ricorso ai sensi dell'art. 18 e seguenti del D.lgs 546 del 31/12/1992 mediante ricorso alla Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Cagliari – Via Carducci, 21 - 09128 Cagliari, da notificarsi entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso al Comune di Selargius – Area 02 "Bilancio-Performance-Entrate" – Piazza Cellarium 1 – 09047 Selargius (CA), nelle seguenti modalità:

- ♦ per importi superiori a € 3.000,00: mediante posta elettronica certificata all'indirizzo di posta del Comune protocollo@pec.comune.selargius.ca.it. (**obbligatorio** per importi superiori a € 3.000,00).
- ♦ per importi fino a € 3.000,00, nei seguenti modi:
 - mediante consegna a mano all'Ufficio protocollo di questo Ente;
 - mediante spedizione a mezzo servizio postale, in plico raccomandato senza busta, con avviso di ricevimento;
 - mediante notifica a questo Ente a norma degli artt. 137 e seguenti del c.p.c.,
 - mediante posta elettronica certificata all'indirizzo di posta del Comune protocollo@pec.comune.selargius.ca.it

DICHIARAZIONE IMU/IMPi

La dichiarazione IMU/IMPi è un modulo ministeriale approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 aprile 2024, relativo all'Imposta Municipale Propria (IMU) e all'Imposta Immobiliare sulle piattaforme marine (IMPi), che deve essere presentato al Comune in cui sono ubicati gli immobili dai soggetti passivi, solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a un diverso ammontare dell'imposta dovuta **attengono a riduzioni o esenzioni d'imposta** o non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale o dal modello unico informatico (MUI) predisposto dal notaio.

La dichiarazione deve essere presentata in modalità cartacea o in alternativa trasmessa in via telematica entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta e nei casi individuati nelle istruzioni relative alla compilazione del modello.

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 dei tributi dovuti.

COME CONTATTARE L'UFFICIO IMU

- | | |
|--|---|
| ♦ tramite telefono ai seguenti recapiti: <ul style="list-style-type: none">- 070/8592355 (Giuliana Cocco)- 070/8592257 (Luisa Pusceddu) | ♦ tramite posta elettronica ai seguenti indirizzi: <ul style="list-style-type: none">- imu@comune.selargius.ca.it- giuliana.cocco@comune.selargius.ca.it- luisa.pusceddu@comune.selargius.ca.it |
| ♦ tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.comune.selargius.ca.it | |
| ♦ orari di apertura al pubblico | ♦ mercoledì e venerdì:
dalle 11:00 alle 13:30
♦ martedì:
dalle 15:30 alle 17:30 |

Sede: Ufficio Tributi - Piazza Cellarium n. 1 - piano primo

Tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo **www.comune.selargius.ca.it**, nell'apposita sezione **IMU 2025**.

QUADRO NORMATIVO

Deliberazione Consiglio Comunale n. 92 del 30/12/2024 (IMU - Determinazione modalità applicative per l'anno 2025)
Regolamento per la disciplina dell'interpello, del contraddittorio e dell'accertamento con adesione approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 4 del 30/01/2025
Decreto Legislativo 14 giugno 2024 n. 87 (disposizioni in materia di ravvedimento operoso)
Sentenza della Corte Costituzionale n. 60 del 05/03/2024 (esenzione per immobili occupati abusivamente)
Decreto Legge 29 marzo 2024 n. 39 (applicazione del contraddittorio preventivo)
Decreto Legislativo 30 dicembre 2023 n. 219 (modifiche allo Statuto dei diritti del contribuente)
Decreto Legislativo 30 dicembre 2023 n. 219 (riforma dell'istituto dell'autotutela)
Decreto Legislativo 30 dicembre 2023 n. 220 (disposizioni in materia di contenzioso tributario)
Sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022 (definizione di abitazione principale)
Regolamento per la disciplina della nuova IMU 2020 approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 40 del 15/09/2020
Legge 27 dicembre 2019 n. 160 - Legge di Bilancio 2020 (istituzione della nuova IMU)
Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 artt. 2-5-6-7-8-10-11-12-14-15 (ICI)
Decreto Legislativo 31 dicembre 1992 n. 546 (contenzioso tributario)
Legge 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente)
Legge 7 agosto 1990 n. 241 (procedimento amministrativo e accesso ai documenti amministrativi)
Decreti Legislativi 18 dicembre 1997 nn. 471/472/473 (sanzioni amministrative tributarie)
Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (finanziaria 2007)