



COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 – Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 – P. IVA 04006490017
Tel. 0125/757903 – Fax 0125/254902 Sito internet www.comune.quincinetto.to.it
e-mail info@comune.quincinetto.to.it
PEC: protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it



I.M.U. 2025

L'Imposta Municipale Propria (**IMU**) è disciplinata ai commi da 739 a 783 dell'art. I della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020).

Il **regolamento** della “nuova” **IMU** è stato approvato nella seduta consiliare del 27/07/2020 (deliberazione n. 14), mentre le **aliquote 2025** sono state approvate nella seduta consiliare del 21/12/2024 (deliberazione n. 47).

CHI PAGA – SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi:

- il proprietario;
- il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
- il concessionario nella concessione di aree demaniali;
- il locatario nel leasing, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata.

Nel caso in cui venga costituito il condominio l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, è il soggetto tenuto al versamento dell'imposta delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, num. 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile.

Nel caso di “multiproprietà” il soggetto tenuto al versamento dell'imposta è chi amministra il bene.

QUANDO SI PAGA

Sono rimaste invariate le scadenze per i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta

PRIMA RATA (ACCONTO): 16 GIUGNO 2025

SECONDA RATA (SALDO): 16 DICEMBRE 2025

ACCONTO 2025

La prima rata da corrispondere viene calcolata sulla base delle aliquote dell'anno 2024 ed è **pari alla metà di quanto si deve versare per l'intero anno**.

SALDO 2025

Alla scadenza del 16 dicembre 2025 dovrà essere calcolato quanto dovuto a saldo per l'anno 2025, da versare - a congruaggio di quanto versato in acconto a giugno - sulla base delle aliquote stabilite per l'anno 2025.

Il **regolamento comunale I.M.U.** è stato approvato nella seduta consiliare del 27/07/2020 (atto n. 14) ed è visualizzabile nella sezione del sito <https://www.comune.quincinetto.to.it/it-amministrazione/regolamenti>

Le **aliquote** deliberate dal consiglio comunale, per l'anno 2025, nella seduta del 21/12/2024 (atto n. 47) sono le seguenti (**invariate rispetto al 2024**):



COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 - Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 - P. IVA 04006490017
Tel. 0125/757903 - Fax 0125/254902 Sito internet www.comune.quincinetto.to.it
e-mail info@comune.quincinetto.to.it
PEC: protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it



Fattispecie	Aliquota/detrazione Per mille
Abitazione principale e relative pertinenze (<u>escluse cat. A/1, A/8 e A/9</u>)	esenti
Abitazione principale e relative pertinenze (<u>solo categorie A/1, A/8 e A/9</u>)	4,00
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al <u>gruppo catastale D</u>	10,60
Terreni agricoli	esenti
Aree fabbricabili	8,20
Fabbricati strumentali all'attività agricola cat. D10	esenti
Altri immobili	8,20

La DETRAZIONE prevista per le ABITAZIONI PRINCIPALI (categorie non esenti: A1/A8/A9) è pari a **200,00 Euro**.

I terreni agricoli ed i fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola non versano l'imposta in quanto comune montano.

COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Quincinetto, è effettuato tramite **MODELLO F24**, compilato con il codice del comune di Quincinetto **H127** ed i seguenti codici tributo:

- 3912 abitazione principale per u.i. di cat. A/1, A/8 e A/9 (aliquota 0,4% di competenza del Comune);
- 3916 aree fabbricabili (aliquota 0,82% di competenza del Comune);
- 3918 altri fabbricati (aliquota 0,82% di competenza del Comune);
- 3925 fabbricati cat. D (aliquota 0,76% di competenza dello Stato);
- 3930 fabbricati cat. D (aliquota 0,30% di competenza del Comune).

Si ricorda che l'IMU è in autoliquidazione, pertanto il contribuente dovrà autonomamente provvedere ad effettuare i calcoli ed a compilare i modelli F24.

COME SI CALCOLA

L'IMU si calcola sulla rendita catastale dell'immobile, che è un valore stabilito dal Catasto e che si trova generalmente scritto sull'atto di compravendita (rogito) o su una visura catastale aggiornata. Dalla rendita catastale si calcola la base imponibile, sulla quale si applicheranno poi le aliquote.

Calcolo della base imponibile per i fabbricati (appartamenti, negozi, uffici, ecc.)

Il moltiplicatore è un numero fissato dalla legge per calcolare la base imponibile.

Per calcolare la base imponibile si aumenta del 5% (o si moltiplica per 1,05) la rendita catastale vigente in catasto dal 1° gennaio dell'anno di imposizione e la si moltiplica per i moltiplicatori.

Formula per calcolare la **base imponibile**: **rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore**.



COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 – Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 – P. IVA 04006490017
Tel. 0125/757903 – Fax 0125/254902 Sito internet www.comune.quincinetto.to.it
e-mail info@comune.quincinetto.to.it
PEC: protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it



Formula per calcolare l'IMU

rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore x aliquota

(N.B. a questo importo devono essere applicate le detrazioni, se previste, e deve essere suddiviso in base alle percentuali di possesso dell'immobile).

Se l'importo totale annuale dell' IMU è uguale o inferiore a € 12,00 (anche arrotondato per difetto) **non si deve pagare nulla** e non occorre presentare il modello F24 (se per es. l'acconto è pari a € 6,00 anche arrotondato per difetto, non si deve effettuare il versamento).

I versamenti dell'imposta devono essere effettuati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione decimale è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Base Imponibile dell'IMU - fabbricati

Il calcolo dell'imposta è basato sulla **rendita catastale rivalutata del 5%**, moltiplicata per i **coefficienti** di seguito indicati. A tale valore andranno applicate le aliquote.

- **160** per le abitazioni del gruppo **A** (esclusa la categoria catastale A10) e categorie **C2, C6 e C7** (depositi, box, tettoie);
- **140** per i fabbricati del gruppo catastale **B, C3, C4 e C5**;
- **80** per la categoria catastale **D5** (istituti di credito) e **A10** (uffici e studi privati);
- **65** per il gruppo catastale **D**, escluso D5;
- **55** per la categoria catastale **C1** (negozi).

Base Imponibile dell'IMU – aree edificabili

Con deliberazione della giunta comunale n.24 del 28/04/2012 è stato aggiornato il **valore minimo delle aree edificabili** da tenere in considerazione ai fini del calcolo dell'I.M.U. ossia:

- **€ 35,00 al mq** per le aree ricadenti in zona **“S.C. artigianato di servizio-commercio”**;
- **€ 40,00 al mq** per le aree ricadenti in zona **“Residenziale di completamento”**;
- **€ 45,00 al mq** per le aree ricadenti in zona di **“Espansione residenziale”**;

Si è inoltre stabilito che se da un qualsiasi **atto** (es.di compravendita, di successione ecc...) risultasse un valore dell'area superiore a quello derivante dal precedente conteggio si deve tenere conto del **valore più elevato**.

Sono inoltre confermate le **riduzioni pari al 30% del valore per le aree edificabili** che si trovano (per più del 50% della superficie della singola particella) all'interno di una **fascia di rispetto** dell'autostrada, della ferrovia o dell'oleodotto Snam.

Le **aree edificabili possedute da imprenditori agricoli** (coltivatore diretto o soggetto qualificabile come imprenditore agricolo a titolo principale) **si considerano terreni agricoli (pertanto esenti)** se permane la conduzione diretta con finalità agricole.

Base Imponibile dell'IMU – fabbricati rurali ad uso strumentale

Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 così come modificato dalla Legge n. 44 del 26.04.2012, sono considerati **esenti dall'IMU i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ubicati nei comuni montani o parzialmente montani**.

Pertanto, rientrando il Comune di Quincinetto tra i comuni montani, la suddetta tipologia di immobili risulta essere **esente**. **Si sottolinea che deve trattarsi di immobili strumentali ad un'attività agricola pertanto deve essere annotata in catasto la strumentalità degli immobili**.



COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 - Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 - P. IVA 04006490017
Tel. 0125/757903 - Fax 0125/254902 Sito internet www.comune.quincinetto.to.it
e-mail info@comune.quincinetto.to.it
PEC: protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it



DICHIARAZIONE IMU

La DICHIARAZIONE IMU per le variazioni intervenute nell'anno 2025 va presentata entro il 30/06/2026 (art. 1 comma 769 L. 160/2019). Per le variazioni avvenute nel corso dell'anno 2024 il termine di presentazione della dichiarazione è fissato al 30 giugno 2025.

Se non sussistono modifiche sostanziali, sono confermate le dichiarazioni già presentate ai fini IMU; qualora invece vi siano state modifiche è necessario presentare la dichiarazione.

La dichiarazione IMU va presentata al Comune anche qualora siano intervenute variazioni sugli immobili che determinano una esenzione o una riduzione di imposta.

Il contribuente per attestare la variazione, oltre che il diritto all'esenzione o alla riduzione dell'aliquota, deve compilare la dichiarazione IMU nei seguenti casi (a titolo esemplificativo):

- quando vi è una compravendita o una variazione del valore di aree fabbricabili;
- quando, in caso di compravendite di immobili, il rogito viene redatto da pubblici ufficiali diversi dal notaio;
- se vi sono immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa;
- se l'immobile ha acquisito o perduto il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'IMU;
- variazione caratteristiche degli immobili, come ad esempio un terreno che da agricolo diviene edificabile o viceversa;
- se l'immobile è stato assegnato e locato da ALER o IACP, ovvero ente equiparato;
- per attestare i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per dichiarare i fabbricati di interesse storico o artistico;
- per dichiarare fabbricati "bene merce" edificati dall'impresa costruttrice e non venduti né locati;

La dichiarazione IMU **non va presentata** nei seguenti casi:

- se l'atto di acquisto o vendita dell'immobile è stato stipulato da un notaio.
- se si presenta la dichiarazione di successione; gli eredi non sono obbligati a presentare la dichiarazione IMU, in quanto l'Agenzia delle Entrate provvede a trasmettere la dichiarazione di successione al Comune in cui è ubicato l'immobile.
- quando gli elementi sono rilevabili direttamente dalla banca dati catastale.

Informazioni e contatti

Per informazioni: Ufficio Tributi - orari 9,00 – 13,00 dal lunedì al venerdì - tel. 0125757903 interno 4
e-mail tributi@comune.quincinetto.to.it.

Quincinetto, 05/05/2025



Il Responsabile del Servizio Tributi
Monica GIACHINO