

Comune di Padova

Imu: casi particolari anno 2024

1. **Abitazione principale di cat. A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville e castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici) e relative pertinenze.**

È soggetta ad Imu con l'aliquota dello 0,6%, con euro 200 di detrazione.

L'aliquota e la detrazione si applicano anche ad anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione di cat. A/1, A/8 e A/9 non risulti locata. " In caso di più unità immobiliari possedute, la predetta aliquota può essere applicata alla sola unità immobiliare che sia stata abitazione principale dell'anziano o disabile fino al momento del trasferimento nell'istituto di ricovero.

2. **Assegnazione della casa familiare al genitore assegnatario e affidatario dei figli**

Nei casi di assegnazione della casa familiare con provvedimento del giudice, il genitore assegnatario e affidatario dei figli ha il diritto di abitazione. L'immobile è escluso dall'Imu in quanto considerato abitazione principale.

3. **Successioni**

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare da entrambi i coniugi al momento del decesso, se di proprietà del coniuge defunto o comune, comprese le pertinenze.

Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi e rende il coniuge superstite soggetto passivo dell'imposta per il 100% dell'immobile e delle pertinenze. In tal caso gli eventuali altri eredi non sono soggetti all'imposta. Per casi particolari, rivolgersi all'ufficio.

Al di fuori dei casi di diritto di abitazione, il Regolamento comunale Imu prevede che i termini di versamento dell'imposta da parte degli eredi, in relazione al solo immobile o immobili ricevuti in eredità, siano differiti di sei mesi (es. decesso 15 aprile, scadenza versamento 16 dicembre). Quindi i termini scadono: - entro la scadenza del saldo dell'anno d'imposta qualora il decesso sia avvenuto nel primo semestre dell'anno di imposizione; - entro la scadenza dell'acconto dell'anno successivo qualora il decesso sia avvenuto nel secondo semestre dell'anno d'imposta. Gli eredi che intendono usufruire di tale agevolazione sono tenuti a comunicare all'ufficio l'avvenuto tardivo versamento, trasmettendo preferibilmente l'apposito [modello](#).

4. **Abitazioni locate a canone concordato**

In aggiunta a quelle già esistenti, sono state introdotte dal 2023 due nuove aliquote in favore di quelle abitazioni locate a canone concordato con canone inferiore di almeno il 15% rispetto al canone massimo previsto dagli Accordi territoriali.

Per avere diritto all'aliquota agevolata occorre che tale misura del canone sia certificata dall'attestazione di conformità rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale (o dal contratto medesimo, se stipulato con l'assistenza delle stesse).

Alle pertinenze si applica sempre l'aliquota dell'1,02%, senza riduzione.

Si rammenta che per poter usufruire delle agevolazioni occorre che il contratto:

- sia stipulato ai sensi della **Legge 431/98** (art. 2, co. 3 oppure art. 5, co. 1 oppure art. 5, co. 3) e alle condizioni previste dagli [Accordi territoriali](#) per le locazioni per la città di Padova, sottoscritti in data 25/02/2008, prorogati in data 25/05/2012, rinnovati in data 17/10/2019 ed in data 14/02/2023 (sono escluse altre tipologie di contratto previste dalla legge, vedi approfondimento e paragrafo seguente);

- se stipulato dopo il 16 ottobre 2019, sia completo dell'**attestazione di conformità** rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale o sia stato stipulato con l'assistenza delle stesse.
Le agevolazioni competono ai soli contratti stipulati con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie dell'accordo, oppure ai contratti non assistiti dalle organizzazioni firmatarie ma dotati dell'attestazione di conformità da queste rilasciata ([decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2017](#)).
L'attestazione 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 ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce.
- venga riportato, nei suoi dati essenziali, nella [dichiarazione sostitutiva](#) da trasmettere all'indirizzo email **imu@comune.padova.it** o all'indirizzo pec **imu@pec.comune.padova.it** o per posta ordinaria;
- per i soli contratti a canone concordato a titolo di abitazione principale (art. 2 comma 3 legge 431/98), al fine di usufruire delle aliquote ridotte dello 0,82 o 0,76 per cento occorre la residenza e dimora abituale di tutti i conduttori.

Il proprietario dell'immobile è altresì tenuto ad inviare all'ufficio le **modifiche** al contratto eventualmente intervenute, sia che comportino l'applicazione dell'aliquota ordinaria (es. risoluzione anticipata del contratto), sia che non comportino modifiche all'aliquota (es. subentro di un nuovo conduttore anch'egli residente, rinnovo del contratto).

In caso di **proroga**, è sufficiente tramettere, anche per mail ordinaria, la relativa attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

5. Altre abitazioni locate a canone concordato

Nel caso di locazioni di singole stanze si considerano interamente locate le abitazioni delle quali sia locata la superficie prevalente, condizione da verificare mese per mese dell'anno d'imposta.

Alle pertinenze si applica sempre l'aliquota dell'1,02%, senza riduzione.

6. Abitazioni in comodato

All'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli), che le utilizzano come abitazione principale, si applica la riduzione del 50% della base imponibile purché:

- l'immobile non sia classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente a Padova;
- il comodante possieda una sola abitazione in Italia, e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente a Padova oppure possieda, oltre al fabbricato concesso in comodato, un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In caso di contitolarità dell'immobile, qualora uno dei contitolari utilizzi l'immobile come abitazione principale, l'agevolazione non si applica.

7. Abitazioni posseduti da non residenti in Italia (italiani o stranieri)

Per una sola unità immobiliare ad uso abitativo posseduta, a titolo di proprietà od usufrutto, dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire), a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, si applica lo 0,76 per cento.

Se l'unità immobiliare è posseduta da pensionati che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'Imu è ridotta al 50%.

Il versamento può essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure con le seguenti modalità alternative indicate nelle istruzioni ministeriali:

bonifico direttamente in favore di Comune di Padova c/o INTESA SANPAOLO - corso Garibaldi 22/26 - Padova o presso qualunque agenzia di INTESA SANPAOLO - 35100 Padova. (codice BIC BCITITMM), utilizzando il codice IBAN IT37 A030 6912 1171 0000 0046 009.

Per l'eventuale quota riservata allo Stato, solo per il possesso di fabbricati ad uso produttivo di categoria D, i contribuenti devono effettuare anche un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

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", Comune di Padova e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo".

8. Immobili di interesse storico-artistico

Per i fabbricati dichiarati di interesse storico e artistico, soggetti a vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04, la base imponibile è ridotta del 50%.

9. Immobili inagibili

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una [dichiarazione sostitutiva](#) ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Per inagibilità o inabitabilità si intendono caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o di obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. In tutti gli altri casi, l'immobile non può beneficiare dell'agevolazione. L'ufficio controlla a campione la veridicità delle dichiarazioni anche tramite sopralluogo.

10. Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione

Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile Imu è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

N.B. Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'Imu si paga continuando ad assumere come base imponibile il valore catastale del fabbricato.

11. Aree pertinenziali dei fabbricati

Come previsto dall'articolo 4 del Regolamento Imu, per la qualificazione di area pertinenziale del fabbricato, ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente, si deve intendere l'area che, in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria o in altro modo denominato, detiene una capacità edificatoria residua e non sfruttata che non ecceda la consistenza del 20% (art. 3, comma 1, lettera e.6), D.P.R. n. 380/2001) della superficie complessiva urbanistica del fabbricato principale e che, in ogni caso, sia tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, la realizzazione di un manufatto con una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede. Qualora la capacità edificatoria residua ecceda il limite del 20% come definito dal precedente paragrafo, ai fini della determinazione del valore imponibile dell'area, da considerarsi non pertinenziale al fabbricato, occorre tener conto dell'intera capacità edificatoria residua non sfruttata.

12. Terreni agricoli

Si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso sia destinato, compreso quello non coltivato. Sono soggetti all'imposta, con aliquota ordinaria del 1,02%, salvo quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti

e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, che sono esenti. Resta applicabile la qualifica di terreno agricolo all'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo 99/2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

13. Enti non commerciali

Per gli immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali di cui all'art.1, comma 759, lett. g) della legge 160/2019, l'esenzione è riconosciuta solo se destinati esclusivamente alle attività elencate all'art. 7, comma 1, lett. i) del D. Lgs. 504/92, svolte con modalità non commerciali, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività istituzionale di natura non commerciale ([decreto n. 200 del 19 novembre 2012](#)).

Il versamento è effettuato dagli enti non commerciali esclusivamente con mod. F24 in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e 16 dicembre; l'eventuale conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta deve essere versato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

Gli enti non commerciali eseguono i versamenti del tributo con eventuale compensazione dei crediti, nei confronti dello stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge 160/2019.

Riguardo alla dichiarazione Imu, gli enti non commerciali presentano l'apposita [dichiarazione IMU-ENC](#) esclusivamente in via telematica, entro le scadenze previste. [Istruzioni](#) per la compilazione della Dichiarazione.

La legge 160/2019 dispone che, a partire dal 2020, la dichiarazione Imu-ENC vada presentata ogni anno.

14. Fabbricati "merce"

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti da Imu.

15. Fabbricati rurali non strumentali

Sono soggetti all'imposta sulla base della rendita catastale in atti, in qualunque categoria catastale siano censiti, con aliquota dello 1,02% se immobili diversi dalle abitazioni principali.

16. Locali e attività storiche iscritti all'Albo

Si applica l'aliquota agevolata dello 0,8% alle unità immobiliari utilizzate come "locali" o "attività" storiche iscritte all'Albo dei locali e delle attività storiche del Comune di Padova, tenuto dall'Ufficio commercio in area privata - [Settore Suap e Attività Economiche](#). In caso di iscrizione all'Albo nel corso dell'anno, l'aliquota agevolata si applica a partire dalla data di iscrizione. Occorre presentare apposita dichiarazione Imu in cui indicare nelle annotazioni che trattasi di immobile iscritto all'Albo dei locali e attività storiche.