

CONDIZIONI DI SERVIZIO PAGAMENTO IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'imposta si calcola applicando al valore dell'immobile (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli) 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**.

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

Il valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposta, rivalutato del 25 per cento, 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 adottati, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione.

Le aree edificabili sono soggette al pagamento dell'imposta IMU sulla base del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

La base imponibile si determina 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.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero e ristrutturazione a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori.

Per ciò che attiene i terreni pertinenziali, la normativa vigente stabilisce che è da considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purché accatastata unitariamente.

Si precisa che il comune non ha approvato nessuna delibera che determina periodicamente e per aree omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

In assenza di valori di riferimento adottati dal Comune, spetta, comunque, al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile seguendo i principi sopra enunciati e contenuti nell'articolo 1, comma 746, Legge n. 160/2019.

RIDUZIONI IMU:

- riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse categorie A/1, A/8, A/9) concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (figli e genitori), a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante sia possessore di un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati;
- riduzione del 25% (o equivalentemente riduzione al 75%) della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato;
- riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobili posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

COME SI PAGA:

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato esclusivamente tramite una delle seguenti modalità:

- **modello F24**, modalità preferibile che non prevede l'applicazione di commissioni. Il pagamento è cumulativo per tutti gli immobili posseduti nel Comune in base al codice catastale (**H 264 per RHO**) ed utilizzando gli appositi codici tributi distinti per tipologia di immobile (fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili etc.);
- **pagoPA**, con applicazione delle commissioni previste dal proprio istituto di credito;
- bollettino di conto corrente postale con applicazione di commissioni, non cumulativo e valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale;

MODALITÀ specifiche sono previste per i soggetti residenti all'estero che non posso utilizzare il modello F24. Nello specifico, per **LA QUOTA SPETTANTE AL COMUNE :**

Bonifico al Comune di Rho (codice BIC SWIFT – codice **CRPPIT2PXXX**) utilizzando il codice **IBAN IT12Q0623020500000015260663** per gli importi che sono esposti nel modello

Copia della quietanza di versamento deve essere inoltrata al Comune con una delle seguenti modalità:

- via mail a: tributi@comune.rho.mi.it
- via PEC a: pec.protocollo.comunerho@legalmail.it

Come causale del versamento 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 (RHO) e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;

- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate oppure "Ravvedimento" in caso di regolarizzazione di versamento.

Per **LA QUOTA SPETTANTE ALLO STATO**, in caso di immobili appartenenti al gruppo catastale D: **Bonifico a favore della Banca d'Italia** (cod. BIC BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN IT 02G0100003245348006108000. Dovranno essere indicate le medesime causali sopra riportate.

CODICI TRIBUTO:

3912 abitazione principale (solo per categorie catastali A1, A8, A9 - c.d. abitazioni di lusso)

3914 terreni

3916 aree fabbricabili

3918 altri fabbricati

3925 immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota STATO)

3930 immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota COMUNE)

COME SI CALCOLA IMU:

Per conoscere l'importo dell'Imu, si deve partire dalla rendita catastale del fabbricato, incrementarla del 5% e moltiplicare per il coefficiente attribuito alla specifica categoria catastale dell'immobile.

Da questo calcolo verrà fuori la base imponibile. Alla base imponibile va successivamente applicata l'aliquota determinata dal Comune per la categoria catastale di riferimento. Le aliquote sono deliberate dal Comune annualmente ed oscillano tra lo 0,46 e l'1,06. Infatti l'aliquota ordinaria dello 0,76% può subire variazioni di 0,3 punti in più o in meno a discrezione del comune. Esistono particolari disposizioni che consentono al Comune di prevedere disposizioni agevolative per alcune fattispecie disciplinandone le modalità di accesso.

ARROTONDAMENTI:

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo e va effettuato per ogni codice tributo e non solo sul totale.

IMPORTI MINIMI:

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo totale del tributo risulta inferiore a € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta dal contribuente per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

È ammesso il ravvedimento operoso disciplinato dall'art. 13 del Decreto legislativo 472/1997 e dall'art. 10-bis del d.l. 124/2019 convertito in l. 157/2019.

Gli errori, le omissioni e i versamenti mancanti possono essere regolarizzati eseguendo spontaneamente il pagamento contestuale dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta (in base al ritardo con cui viene effettuato il pagamento) e degli interessi legali maturati.

Si precisa che per potersi avvalere delle sanzioni ridotte da ravvedimento operoso occorre "che le violazioni oggetto della regolarizzazione non siano state già contestate, e comunque, non siano iniziati

accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza".

TABELLA INTERESSI

Anno	Tasso annuo	Provvedimento	Pubblicazione
2024	2,5%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29 novembre 2023	Gazzetta Ufficiale n. 288 del 11 dicembre 2023
2023	5%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 13 dicembre 2022	Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 2022
2022	1,25%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 13 dicembre 2021	Gazzetta Ufficiale n. 297 del 15 dicembre 2021
2021	0,01%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2020	Gazzetta Ufficiale n. 310 del 15 dicembre 2020
2020	0,05%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2019	Gazzetta Ufficiale n. 293 del 14 dicembre 2019
2019	0,8%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2018	Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15 dicembre 2018
2018	0,3%	Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2017	Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 2017

Per ulteriori approfondimenti si rinvia all'apposita informativa aggiornata e pubblicata su questo stesso sito.