

# Comune di Binasco

Città Metropolitana di Milano

## **INFORMATIVA IMU - TARI 2025**

### **IMU (Imposta Municipale Propria)**

#### **ANNO 2025:**

IMU 2025 disposizioni normative che seguono:

#### **Esenzioni IMU 2025:**

- immobili adibiti ad abitazione principale (immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente) non di lusso (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e relative pertinenze (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7);
- immobili assimilati ad abitazione principale (fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali - D.M. 22/04/2008; immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari);
- immobili occupati abusivamente, con apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva; è necessario presentare comunicazione al Comune;
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatore diretto o IAP;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva o indivisibile e inusucapibile;
- immobili dell'Accademia dei Lincei, anche se non direttamente utilizzati per le sue finalità istituzionali (art. 1 commi 639 e 640, Legge 29 dicembre 2022, n. 197);
- fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9;

#### **Riduzioni IMU 2025:**

- **La 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;

#### **In caso di comodato tra comproprietari non è prevista riduzione IMU.**

Con la sentenza N. 37346/2022 della Corte Suprema di Cassazione è stato chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile e pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

**I requisiti per l'applicazione del comodato, sono consultabili sul portale del Comune di Binasco sezione Aree tematiche alla voce [tributi comunali anno 2025](#) \ regolamento IMU**

- **La riduzione del 50% dell'imposta per un solo** immobile posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.
- **La riduzione del 25%** della base imponibile per le abitazioni locatate a canone concordato, a patto che il contratto preveda l'obbligo di registrazione per poter ottenere lo sgravio fiscale.
- **La riduzione del 50%** della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico secondo le disposizioni di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- **La riduzione del 50%** della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati secondo le disposizioni dell'art. 1, comma 747, lett. b) della legge n.160 del 2019.

## **DICHIARAZIONE IMU 2025**

La Dichiarazione IMU va consegnata o inviata telematicamente, tramite un apposito modello pubblicato dal MEF Ministero delle Finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quando è intervenuta una variazione nella situazione del contribuente che incide sul pagamento dell'imposta.

In particolare, le [istruzioni al Modello di Dichiarazione IMU 2024](#) l'ultimo aggiornato dalla Finanze indicano che:

**"A norma del citato comma 769 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, i soggetti passivi interessati, vale a dire le persone fisiche e gli enti commerciali, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica, ad eccezione di quanto detto per gli immobili non utilizzati né disponibili, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), 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."**

Il nuovo modello di dichiarazione IMU, nonché l'informativa delle fattispecie per le quali deve essere presentata la suddetta dichiarazione è scaricabile e consultabile sul **portale del Comune di Binasco, sezione Aree tematiche, alla voce [tributi comunali anno 2025](#)**

A titolo informativo si ricorda che:

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare **risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente** [art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019].

**Pertanto anche se si tratta della prima ed unica unità abitativa l'agevolazione avrà effetto dalla residenza e dimora.**

Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo [art. 1, comma 741, lett. b), terzo periodo della legge n. 160 del 2019].

**Eventuali seconde pertinenze delle categorie di cui sopra (a titolo esemplificativo secondi box, posti auto coperti/scoperti/, seconde cantine ecc) sono soggette a tassazione.**

- ✚ L'Amministrazione Comunale ha approvato per l'anno 2025 il prospetto ministeriale con le aliquote e detrazioni (**nella misura di quelle stabilite per il 2024**), come di seguito riportate:

Aliquota per abitazione principale di Cat. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, così come definite dall'articolo 1, comma 741, della L. 190/2019	4,00 per mille – detrazione € 200,00
Immobili di edilizia residenziale pubblica (ALER) regolarmente assegnati	10,60 per mille – detrazione € 200,00
Aliquota per tutti gli altri fabbricati ed aree edificabili	10,60 per mille
Aliquota per i fabbricati produttivi di Cat. D	10,60 per mille, di cui 7,60 per mille riservato esclusivamente allo Stato
Fabbricati rurali strumentali	1 per mille (art.14 Regolamento IMU)
Immobili merce	Esenti dal 1° gennaio 2022 (art.13 Regolamento IMU)

✚ **SCADENZE VERSAMENTI**

- **1^ Rata Acconto**: da versare entro lunedì **16 GIUGNO 2025**. La scadenza del 16 giugno 2025 è prevista anche in caso di versamento dell'imposta 2025 in un'unica soluzione.
- **2^ Rata Saldo**: da versare entro martedì **16 DICEMBRE 2025**

I versamenti dell'imposta devono essere effettuati sempre tramite Modello F24 (i codici tributo sono gli stessi utilizzati per il 2024).

Per facilitare i contribuenti nella quantificazione dell'imposta, il Comune (come per gli anni precedenti) ha messo a disposizione un calcolatore nel sito internet comunale al seguente link:<https://www.riscotel.it/calcoloimu/?comune=A872>

Il calcolatore, già impostato con le aliquote 2025 (le stesse del 2024), consente il calcolo dell'imposta (acconto / saldo) e la formazione e stampa del Modello F24.

L'Ufficio Tributi è a disposizione per il supporto telefonico.

## **TARI (Tassa sui rifiuti)**

### **NOVITA' 2025:**

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 gennaio 2025, n. 24 stabilisce le modalità applicative delle agevolazioni tariffarie, in favore degli utenti domestici del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani in condizioni economico-sociali disagiate, **BONUS SOCIALE TARI**, ad un'**unica fornitura TARI**, nella titolarità di **uno dei componenti del nucleo familiare**, dando mandato ad ARERA di definire le regole fini dell'entrata in vigore.

L'Autorità ha emanato la Deliberazione n. 133/2025 in data 1° aprile nella quale definisce subito che la componente perequativa è da chiedere a tutte le utenze domestiche (una sola unità abitativa) e non domestiche (una sola utenza nel caso di più utenze in banca dati) con l'emissione nella bollettazione Tari 2025, della componente perequativa UR3, a copertura delle agevolazioni riconosciute ai beneficiari di bonus sociale tari, nella misura di 6,00 euro, e con successivo provvedimento l'emissione del bonus sociale, secondo i provvedimenti che verranno emanati.

Il **BONUS SOCIALE** Tari è riconosciuto **AUTOMATICAMENTE nella misura del 25%** agli utenti domestici in possesso dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) in corso di validità.

Al momento le informazioni certe sono le seguenti:

- applicazione dal 01/01/2025 della componente perequativa UR3 pari ad euro 6,00 per tutti i nuclei e le utenze non domestiche
- i beneficiari del bonus **NON DOVRANNO PRESENTARE NESSUNA RICHIESTA**
- Arera in concerto con l'Inps sulla base dell'ISEE degli aventi diritto, comunica al Comune la lista dei beneficiari del **BONUS TARI**
- Il Comune provvederà a comunicare ai soggetti interessati l'applicazione del Bonus a secondo i provvedimenti suddetti.

Rimangono invariate le riduzioni – agevolazioni - esenzioni, il possesso dei requisiti e le modalità di richiesta delle stesse sono previsti nel Regolamento vigente.

**SOLO per l'anno 2025**, in attesa di disposizioni normative e regolamentari, agli eventuali beneficiari del Bonus sociale Tari, **PREVIA RICHIESTA entro la scadenza della 1° rata tari 2025** è applicabile l'ulteriore riduzione per i figli minori prevista del Regolamento

Restano confermate le componenti perequative UR1 e UR2, istituire con Deliberazione Arera n. 386/2025, rispettivamente:

- *UR1,a*, per la copertura dei costi di gestione dei rifiuti accidentalmente pescati e dei rifiuti volontariamente raccolti, espressa in euro/utenza per anno;
- *UR2,a*, per la copertura delle agevolazioni riconosciute per eventi eccezionali e calamitosi, espressa in euro/utenza per anno;

In caso di presenza di pertinenze per una abitazione, le componenti perequative si applicano una sola volta (sull'abitazione/utenza principale) e in caso di sole e più pertinenze verrà applicata una sola volta.

Nel caso di utenze non domestiche, se presso la stessa utenza sono presenti più categorie tariffarie, le componenti perequative sono dovute solo per una categoria tariffaria.

Le tariffe per l'anno 2025, come di seguito riportate sono suddivise per categorie di utenza, e sono state approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 28/04/2025:

### Utenze domestiche

<b>Nucleo familiare</b>	<b>Quota fissa €/mq</b>	<b>Quota variabile €</b>
1 componente – riduzione abitazione con unico occupante	0,44	53,26
1 componente	0,58	71,02
2 componenti	0,68	122,16
3 componenti	0,76	150,56
4 componenti	0,82	178,97
5 componenti	0,89	218,74
6 o più componenti	0,94	245,02

### Utenze non domestiche

<b>Categorie di attività</b>	<b>Quota fissa €/mq</b>	<b>Quota variabile €/mq</b>	<b>Totale €/mq</b>
1. Musei, biblioteche, scuole, associazioni, luoghi di culto	0,92	1,53	<b>2,45</b>
2. Cinematografi e teatri	0,46	0,78	<b>1,24</b>
3. Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta	0,90	1,49	<b>2,39</b>
4. Campeggi, distributori carburanti, impianti sportivi	1,31	2,19	<b>3,50</b>
5. Stabilimenti balneari	0,58	0,96	<b>1,54</b>
6. Esposizioni, autosaloni	0,52	0,88	<b>1,40</b>
7. Alberghi con ristorante	1,83	3,06	<b>4,89</b>
8. Alberghi senza ristorante	1,45	2,41	<b>3,86</b>
9. Case di cura e riposo	2,78	4,62	<b>7,40</b>
10. Ospedali	1,64	2,73	<b>4,37</b>
11. Uffici, agenzie	3,33	5,54	<b>8,87</b>
12. Banche ed istituti di credito, studi professionali	1,38	2,31	<b>3,69</b>
13. Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli	2,06	3,43	<b>5,49</b>
14. Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze	1,70	2,82	<b>4,52</b>
15. Negozi particolari quali filatelia, tende e tessuti, tappeti, cappelli e ombrelli, antiquariato	0,92	1,53	<b>2,45</b>
16. Banchi di mercato beni durevoli	1,67	2,76	<b>4,43</b>

17. Attività artigianali tipo botteghe: parrucchiere, barbiere, estetista	1,67	2,78	<b>4,45</b>
18. Attività artigianali tipo botteghe: falegname, idraulico, fabbro, elettricista	1,25	2,10	<b>3,35</b>
19. Carrozzeria, autofficina, elettrauto	1,67	2,78	<b>4,45</b>
20. Attività industriali con capannoni di produzione	1,28	2,13	<b>3,41</b>
21. Attività artigianali di produzione beni specifici	0,84	1,40	<b>2,24</b>
22. Ristoranti, trattorie, osterie, pizzeria, pub	6,39	10,63	<b>17,02</b>
23. Mense, birrerie, amburgherie	5,56	9,26	<b>14,82</b>
24. Bar, caffè, pasticceria	4,54	7,55	<b>12,09</b>
25. Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari	3,09	5,14	<b>8,23</b>
26. Plurilicenze alimentari e/o miste	2,35	3,91	<b>6,26</b>
27. Ortofrutta, pescherie, fiori e piante, pizza al taglio	8,22	13,68	<b>21,90</b>
28. Ipermercati di generi alimentari	2,38	3,98	<b>6,36</b>
29. Banchi di mercato generi alimentari	5,35	8,91	<b>14,26</b>
30. Discoteche, night club	1,59	2,66	<b>4,25</b>

### **SCADENZE VERSAMENTI**

- 1^ rata: scadenza **31 luglio 2025**
- 2^ rata: scadenza **31 ottobre 2025**
- 3^ rata: scadenza **31 gennaio 2026**

con possibilità di versamento in un'**unica soluzione** entro la scadenza del mese di luglio **2025**.

Come per gli anni precedenti sarà cura del Comune (tramite l'Agente della riscossione – Agenzia delle Entrate-Riscossione) far recapitare ad ogni contribuente i modelli di versamento del tributo, con l'indicazione degli importi e scadenze, sulla base delle tariffe definite ed approvate dal Consiglio Comunale per l'anno 2025.

Si ricorda inoltre, che qualora non fosse recapitato l'avviso bonario a mezzo posta ordinaria, di contattare l'ufficio tributi nel corso del mese di settembre per la richiesta del duplicato.

#### **Ufficio Tributi**

**Tel. 0290578133 – Fax 0290091725**

**e-mail: [tributi@comune.binasco.mi.it](mailto:tributi@comune.binasco.mi.it)**