



IMU 2025

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7)		0,68% con detrazione di € 200,00
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono 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, la presente agevolazione può essere applicata a una sola unità immobiliare (art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019)		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,14% di cui: – 0,76% allo Stato – 0,38% al Comune
Terreni agricoli		1,06%
Aree fabbricabili		1,14%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,14%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Categoria catastale D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro), locati o concessi in comodato o utilizzati direttamente dal soggetto passivo	0,95%* di cui: – 0,76% allo Stato – 0,19% al Comune
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata a Canone Concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. A condizione che il locatario la utilizzi come abitazione principale (le condizioni da rispettare sono indicate nella sezione precisazioni: Immobili locati a Canone Concordato – Accordo città di Milano)	0,73%* da ridurre del 25%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata a canone libero	1,04%*
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe - C/3 Laboratori per arti e mestieri Locati o concessi in comodato o utilizzati direttamente dal soggetto passivo Utilizzati per attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni	0,95%*
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazioni non locate e non concesse in comodato, divenute inagibili a seguito di calamità naturali e appartenenti alla categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini	0%

* Per contratti di locazione o di comodato di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Esenzione per gli immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019).

Precisazioni:

Nozione di abitazione principale

Si ricorda che l'abitazione principale è esente dal pagamento dell'IMU ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 12/09/2022 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.

Pertinenze

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Immobili locati a Canone Concordato – Accordo città di Milano

Per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998, l'imposta è determinata applicando:

- l'aliquota dello 0,73% ridotta del 25% - se il contratto è stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. e **il locatario utilizza l'immobile come abitazione principale** (con dimora abituale e residenza anagrafica nell'immobile locato);
- l'aliquota dell'1,04% ridotta del 25% se:
 - il contratto è stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. e il locatario **non utilizza l'immobile come abitazione principale**;
 - il contratto è stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1 (contratti di locazione di natura transitoria) o comma 2 e 3 (contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari) della Legge n. 431/1998 e s.m.i..

Per aver diritto all'agevolazione IMU, le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e delle clausole contrattuali:

- possono essere assistite nella stipula del contratto, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto, che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata, con **attestazione di conformità** del contratto stesso all'Accordo locale per la città di Milano.
- se non sono assistite al momento della stipula del contratto, possono farsi rilasciare l'attestazione bilaterale prevista dal D.M. del MIT del 16 gennaio 2017. **L'attestazione bilaterale** è un documento che certifica la rispondenza del contenuto normativo ed economico del contratto rispetto a quanto previsto dall'Accordo locale per la città di Milano. L'attestazione bilaterale del contratto deve essere sottoscritta da almeno due tra le associazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni sindacali dei conduttori che hanno sottoscritto l'Accordo locale per la città di Milano

Le parti si avvalgono ESCLUSIVAMENTE dei **modelli** di contratto di locazione e di attestazione bilaterale allegati all'Accordo città di Milano. I moduli sono reperibile al seguente link:

<https://www.milanoabitare.org/servizi/canone-concordato>

La documentazione (contratto assistito o contratto non assistito munito di attestazione bilaterale) può essere:

- inviata mediante Posta Elettronica (ordinaria o certificata) alternativamente a:
 - denuncetributoimmobili@comune.milano.it
 - denuncetributoimmobili@pec.comune.milano.it
- spedita per posta raccomandata con ricevuta di ritorno al seguente indirizzo:
Comune di Milano – Tributo Immobili – Via Silvio Pellico, 16 – 20121 Milano.
- consegnata direttamente in duplice copia al Protocollo del Comune sito in Via Silvio Pellico, 16 Milano, previa prenotazione di appuntamento al link:
<https://www.comune.milano.it/servizi/consulenza-tributaria-prenota-appuntamento>

- - - - -

Per facilitare il calcolo del dovuto, sul sito del Comune all'indirizzo:

www.comune.milano.it è disponibile al seguente link <https://www.riscotel.it/calcoloimu/?comune=F205> l'applicativo per il calcolo dell'IMU e la stampa del Modello F24.

Per maggiori informazioni:

si rimanda al Regolamento per l'applicazione dell'IMU disponibile sul sito internet comunale al seguente link:
<https://www2.comune.milano.it/comune/statuto-regolamenti-patrocini/regolamenti/gi>

Per richiedere assistenza telefonica contatta:

il numero telefonico 02.02.02, attivo dal lunedì al sabato dalle 8:00 alle 18:00 (festivi esclusi)

Per prenotare un appuntamento:

<https://www.comune.milano.it/servizi/consulenza-tributaria-prenota-appuntamento>