



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

IMU 2025

(Imposta Municipale Unica)

ISTRUZIONI PER IL VERSAMENTO

- SCADENZA ACCONTO (O RATA UNICA): Lunedì 16 giugno 2025
- SCADENZA SALDO: Martedì 16 dicembre 2025

Si ricorda ai contribuenti che il prossimo 16 giugno scadrà il termine per il versamento dell'acconto IMU 2025.

Le aliquote da applicare sono quelle approvate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 30 dicembre 2024, riportate alla fine di queste istruzioni.

Resta invariata la modalità di pagamento del tributo, che deve essere effettuato mediante modello F24.

E' ammesso il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno.

Nell'ottica di agevolare il cittadino ad adempiere al **versamento dell'acconto IMU 2025**, si informa che utilizzando il calcolatore on-line "**calcolo IMU 2025**" i contribuenti, inserendo i propri dati, potranno effettuare il calcolo dell'acconto IMU 2025 on-line. E' anche possibile stampare il correlato modello F24 compilato.

Per chi intende usufruire del software gratuito per il calcolo IMU: cliccare su [Accedi al calcolo IMU](#) per collegarsi al sito che offre la possibilità di eseguire il calcolo dell'IMU e la stampa del relativo modello F24.

Il link per attivare il calcolatore on-line è comunque pubblicato anche sul sito internet del Comune di Guardistallo, sezione Ufficio Tributi.

CALCOLO E VERSAMENTO DELL'IMU

- L' IMU è dovuta per l'anno in corso e **viene calcolata in base ai mesi dell'anno** nei quali si è protratto il possesso.
- Il mese deve essere conteggiato per intero **se il possesso dura più della**



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

metà dei giorni di cui si compone il mese, ad esempio se si acquista una casa il 18 aprile, l'Imu è dovuta a partire dal mese di maggio.

- Il versamento dell'IMU dovuta è effettuato in autoliquidazione e **pertanto il Comune non invierà ai contribuenti i modelli per il versamento**, con l'indicazione dell'importo.
- **L'importo minimo da versare è pari a € 12,00**. L'importo minimo è riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno d'imposta e non all'importo delle singole rate, né ai singoli immobili.

IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMU

Il presupposto dell' IMU è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili, ivi comprese le abitazioni principali di lusso (cioè immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), siti nel territorio del Comune di Guardistallo, sui quali il possessore esercita un diritto reale (ad esempio proprietà, usufrutto, abitazione).

Il possesso dell'abitazione principale, così come delle fattispecie ad essa equiparate per legge e per disposizione regolamentare, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti, come sopra specificato, di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

I terreni agricoli ricadenti nelle aree collinari, elencate nella circolare Min. Finanze n. 9 del 14/06/1993, quali il territorio del Comune di Guardistallo, non sono soggetti ad IMU, come stabilito dall'art. 1 comma 758 lett. d) della Legge 160/2019.

DICHIARAZIONE IMU

Ai sensi dell'art. 1 comma 769 della Legge 160/2019, il termine per la presentazione della dichiarazione è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni - non conoscibili dal Comune - ai fini della determinazione d'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili.

Quando presentare la dichiarazione Imu 2025?

A titolo di esempio, non esaustivo, dev'essere presentata entro il 30/06/2026

la **dichiarazione Imu 2025** nei seguenti casi:

- Compravendita o variazione del valore di aree fabbricabili;
- Sottoscrizione/cessazione/cessione dei contratti di leasing immobiliare;



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

- In caso di acquisizione di immobili, se il titolo viene trascritto da soggetti diversi dai notai;
- Se l'immobile non è più esente da Imu;
- Nel caso di variazione caratteristiche degli immobili, come un terreno che da agricolo diventa edificabile o viceversa;
- Se l'immobile è stato assegnato e affittato dallo IACP;
- In caso di esenzione per cambio di residenza;
- Nel caso in cui le categorie della prima casa (di lusso) siano più di una e quindi soggette all'imposta;
- Per l'esenzione Imu di immobili destinati all'esercizio di culto, ad usi culturali, a finalità istituzionali per gli ENC;
- Per la riduzione aliquota di una casa concessa in comodato d'uso gratuito;
- Nel caso di immobile inagibile o inutilizzabile;
- Nel caso di fabbricato di interesse storico o artistico che ha diritto alla riduzione del 50% della base imponibile;
- Nel caso di fabbricati beni merce costruiti dall'impresa costruttrice e non venduti né locati;
- Per la casa coniugale affidata all'ex coniuge.

Quando non si deve presentare la dichiarazione Imu 2025 ?

A titolo di esempio, non esaustivo, di seguito alcuni casi frequenti di variazioni per i

quali **NON** è dovuta la dichiarazione IMU:

- per ottenere l'esenzione Imu sugli immobili adibiti ad **abitazione principale**;
- in caso cambio di residenza anagrafica e dimora abituale in forza della quale un immobile assume o perde il diritto alla qualifica di abitazione principale, in quanto le informazioni sono direttamente assunte dall'Ufficio presso l'anagrafe della popolazione residente;
- acquisto o vendita di un terreno avente natura agricola;
- acquisto o vendita di un fabbricato regolarmente iscritto in catasto;
- variazione della rendita catastale per intervenuta rettifica da parte dell'Agenzia delle entrate rispetto ad una rendita precedentemente proposta con procedura Docfa;
- in caso di successione ereditaria.

Per un elenco più specifico delle casistiche sui casi di obbligo/non obbligo di dichiarazione si rimanda alle **Istruzioni per la compilazione del modello di dichiarazione IMU**.

L'Ufficio Tributi rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento in materia, al n. tel. 0586 / 651521, oppure all'indirizzo di posta elettronica:

tributi@comune.guardistallo.pi.it



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

Prospetto aliquote IMU - Comune di GUARDISTALLO

ID Prospetto 4097 riferito all'anno 2025

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,6%	
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'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%	
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,06%	
Terreni agricoli	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160	
Aree fabbricabili	1,06%	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	0,9%	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: Soggetto con invalidita' civile riconosciuta in percentuale non inferiore al: 100% - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.</p>	0,5%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: Persona con disabilita' riconosciuta ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L. 104/92 - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi</p>	0,5%



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

	come abitazione principale.	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al secondo grado (in linea retta e collaterale) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Condizioni locatario/comodatario: Soggetto con invalidita' civile riconosciuta in percentuale non inferiore al: 100% - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione a disposizione - Abitazioni non locate e non concesse in comodato nonche' abitazioni locate o concesse in comodato per periodi inferiori all'anno e comunque per un numero complessivo di mesi inferiore a: mesi: 12	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria A10, C Categoria catastale: - A/10 Uffici e studi privati - C/1 Negozi e botteghe - C/3 Laboratori per arti e mestieri	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione destinata a struttura turistico-ricettiva	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: ONLUS o altri enti del terzo	0,5%



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

	settore	
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria A10, B, C - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili concessi in comodato - Requisiti soggettivi del comodatario: ONLUS o altri enti del terzo settore - Destinazione d'uso: Utilizzati per scopi istituzionali o di pubblica utilita', senza fine di lucro - Con contratto registrato *Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.	0,5%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione Categoria catastale: - A/1 Abitazioni di tipo signorile - A/8 Abitazioni in ville - A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al secondo grado (in linea retta e collaterale) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,5%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito 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 - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Condizioni locatario/comodatario: Soggetto in condizioni di vulnerabilita' sociale/emergenza abitativa (come definite nel regolamento) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,5%



COMUNE DI GUARDISTALLO

PROVINCIA DI PISA

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

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

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

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".

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