

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Cos'è l'IMU?	L'IMU è un'imposta di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili. Per "possessore di immobile" si intende il proprietario ovvero il titolare di un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie. Non è dovuta l'imposta per l'abitazione "principale", cioè quella in cui il proprietario ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, a meno che non si tratti di una abitazione "di lusso", cioè registrata nelle categorie catastali A1, A8 e A9. Se hai bisogno di maggiori informazioni ecco il link alla pagina di approfondimento: https://www.comune.pistoia.it/it/documenti_pubblici/utilita-e-modulistica-imu
Quando deve essere pagata l'IMU?	La scadenza per il pagamento dell'acconto IMU è il 16 giugno di ogni anno ed il saldo il 16 dicembre.
Come posso contattare l'ufficio IMU?	Qui il link alla pagina con i contatti dell'ufficio: https://www.comune.pistoia.it/it/unita_organizzative/imposte-sugli-immobili-ici-imu-tasi-e-di-soggiorno
Vorrei calcolare l'IMU da versare alla prossima scadenza. Chi può aiutarmi nel calcolo?	Puoi utilizzare il Calcolatore IMU on-line presente su questo sito. E' di facile utilizzo e richiede solo la conoscenza della rendita catastale degli immobili assoggettati ad imposta. Puoi trovarlo qui: https://www.riscotel.it/calcoloimu/?comune=G713 .
Dove trovo le aliquote IMU approvate dal mio Comune per poter pagare l'imposta?	Ecco il link alla pagina del nostro sito istituzionale: https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/5285/allegati/tributi/imu/prospetto-aliquote-imu-2025.pdf . Ma le stesse informazioni sono reperibili, per tutti i comuni d'Italia, sul sito web del Ministero delle Finanze, al seguente indirizzo: https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/nuova_imu/sceltaregione.htm
Ho eseguito il calcolo dell'IMU da versare, ma su un immobile l'imposta è inferiore a 5 euro. Devo comunque versarla?	Attenzione. L'importo minimo che obbliga al versamento dell'imposta è cinque euro, ma tale importo deve essere inteso riferito a tutti gli immobili posseduti, non a uno solo. Questo significa che si deve prima calcolare l'imposta su tutti gli immobili posseduti e poi vedere se il totale risultante è sopra o sotto i cinque euro. Inoltre l'importo minimo di cinque euro deve intendersi su base annua, non sulla base della singola rata semestrale.
Posso versare l'IMU anche per il mio compagno, contitolare dell'immobile?	Sì, secondo il Regolamento per l'applicazione dell'IMU del Comune di Pistoia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per la somma versata anche per conto degli altri, purché la somma versata sia pari alla totalità dell'imposta relativa all'immobile. Detto versamento viene comunque considerato come se fosse suddiviso in tanti versamenti quanti sono i contitolari proporzionalmente alla quota di possesso.
Non mi ricordo se l'anno scorso ho versato l'IMU alle scadenze dovute oppure no. Come posso fare per saperlo?	L'ufficio rilascia una attestazione dei versamenti effettuati. Può inviare una e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica: utenti.entrato@comune.pistoia.it allegando una copia scannerizzata di un documento di identità valido. È importante sapere che può chiedere l'attestazione dei versamenti effettuati solo il soggetto passivo dell'imposta. Non si può chiedere una attestazione per conto di altri. L'ufficio rilascia l'attestazione dei versamenti effettuati, NON l'eventuale imposta da versare, dato che ciò costituisce materia di accertamento fiscale. La richiesta può essere inviata, con le stesse modalità, anche a mezzo PEC (comune.pistoia@postacert.toscana.it)

<p>Solo ora mi sono accorto di aver versato in più rispetto a quanto dovuto. Quanto tempo ho per chiedere il rimborso di quanto versato in più?</p>	<p>Per chiedere il rimborso di quanto eventualmente versato in più, hai cinque anni di tempo dalla data in cui hai effettuato il versamento. Ad esempio se ti accorgi di aver fatto un versamento in eccesso in data 16 giugno 2022, hai tempo fino al 15 giugno 2027 per richiederne il rimborso. Nell'istanza di rimborso allega una copia della quietanza del modello F24 che ti è stata rilasciata al momento del versamento e indica il tuo IBAN per l'accredito sul conto corrente.</p>
<p>Ho chiesto un rimborso per IMU versata in eccedenza due mesi fa e non ho ancora avuto indietro niente, né nessuno mi ha mai risposto. Cosa devo fare?</p>	<p>Non deve fare niente. I tempi di legge previsti per il rimborso delle somme versate in eccedenza sono di 180 giorni dalla data dell'istanza del contribuente. Solo se l'ufficio si accorge di non poter rispettare questa scadenza, per motivi organizzativi o legati al bilancio, avverte il contribuente del ritardo.</p>
<p>2 - ABITAZIONE PRINCIPALE</p>	
<p>Ho comprato una casa. Devo pagarci l'IMU oppure no perché è la mia abitazione principale?</p>	<p>L'abitazione principale è quella in cui il proprietario risiede anagraficamente e dimora abitualmente. Quindi finché non prendi la residenza nella casa che hai acquistato e non vi abiti effettivamente, devi pagare l'IMU con l'aliquota stabilita dal Comune. Se però hai comprato una casa registrata in una delle tre categorie catastali, A1, A8 e A9, devi comunque pagare l'IMU, anche se si tratta di una abitazione principale.</p>
<p>Ho comprato una casa con le agevolazioni per "prima casa". Devo pagarci l'IMU?</p>	<p>Si deve fare attenzione a non confondere le agevolazioni fiscali finalizzate a favorire l'acquisto di una "prima casa" (imposta di registro e IVA dovuta in misura ridotta etc.) con l'esclusione dal campo IMU previsto per le sole abitazioni principali, cioè quella in cui il proprietario risiede anagraficamente e dimora abitualmente, a condizione che la stessa non sia registrata in una delle tre categorie catastali, A1, A8 e A9; nel qual caso si deve comunque pagare l'IMU, anche se si tratta di una abitazione principale.</p>
<p>Devo pagare l'IMU sul garage adiacente a casa mia?</p>	<p>Nel caso si tratti della sua abitazione principale (l'immobile di cui è proprietario e in cui risiede anagraficamente e dimora abitualmente), anche la sua pertinenza usufruisce dell'esclusione dal campo di applicazione dell'IMU. Si intendono infatti "pertinenze" delle abitazioni principali, quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate. Non spetta invece alcuna esenzione, né alle pertinenze, né all'abitazione principale se quest'ultima è registrata in una delle tre categorie catastali, A1, A8 e A9.</p>
<p>In caso di lavori di ristrutturazione di un immobile che poi utilizzerò come "abitazione principale", ho letto che esiste la possibilità di riduzione dell'imposta IMU se si tratta di una ristrutturazione o risanamento tale da escluderne l'utilizzo. È vero?</p>	<p>No. Non esiste una riduzione d'imposta per la ristrutturazione di un immobile destinata in futuro ad abitazione principale. È vero invece che in caso di lavori di ristrutturazione di un qualsiasi immobile, tali che non consentano l'abitabilità dello stesso, anziché calcolare l'imposta da versare con il metodo della rendita catastale, si deve utilizzare il metodo di calcolo che fa riferimento al "valore venale in comune commercio" di un'area edificabile. Conseguentemente è obbligatoria la presentazione della Dichiarazione IMU recante il valore sul quale è stata calcolata l'imposta. Si tratta di una procedura nota a tutti i professionisti del settore (geometri, architetti etc.). Naturalmente l'ufficio è a disposizione per qualsiasi notizia o chiarimento.</p>
<p>Ho letto che da qualche tempo si possono avere anche due abitazioni principali per famiglia. È vero?</p>	<p>La sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 ha ridefinito la soggettività passiva dell'abitazione principale dichiarando incostituzionale la norma che spostava detta soggettività passiva sul "nucleo familiare" anziché sul singolo proprietario. Per cui è corretto sostenere che ambedue i membri del matrimonio o dell'unione civile, se proprietari ciascuno di un immobile, possono esentarli ambedue in quanto "abitazioni principali". Naturalmente deve però essere rispettata la definizione di "abitazione principale" ai fini IMU. Il che significa che i due soggetti devono risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente ciascuno nel proprio immobile.</p>

3 - DICHIARAZIONE IMU

Devo presentare la Dichiarazione IMU ogni anno?	Si devono distinguere due casi: nel caso il soggetto passivo d'imposta sia un Ente Non Commerciale (ENC), la dichiarazione IMU è dovuta per ciascuna annualità e deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica. Nel caso invece di persona fisica o di persona giuridica diversa dagli ENC, la dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta; la stessa Dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
In quali casi è obbligatoria la Dichiarazione IMU?	Vale il principio generale che la Dichiarazione IMU è obbligatoria quando si applica una agevolazione tributaria legata a particolari condizioni la cui conoscenza non è immediatamente fruibile da parte degli uffici comunali attraverso la consultazione delle banche dati in suo possesso (come ad esempio Agenzia delle Entrate e Ufficio del Territorio). Per informazioni più dettagliate sulle situazioni da dichiarare è bene fare riferimento alle Istruzioni ministeriali per la compilazione della Dichiarazione, che potete trovare anche qui: https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/_galleries/Documenti/Fiscalita-locale/IMU_IMPi_Istruzioni_2024_Definitivo-24.04.2024.pdf .
È vero che non è più dovuta la Dichiarazione IMU per gli immobili locati a canone concordato per i quali è prevista la riduzione dell'IMU al 75%?	Giusto. Con l'approvazione degli ultimi modelli di Dichiarazione IMU (2022 e poi 2024), la fattispecie delle locazioni a canone concordato non è più soggetta a Dichiarazione IMU. È importante però ricordare che, in caso di controlli da parte dell'ufficio, detti contratti devono recare le firme e i timbri delle associazioni degli inquilini o dei proprietari intervenute alla firma del contratto, oppure le stesse associazioni devono rilasciare una "attestazione" che il contratto è conforme a quanto stabilito nell'Accordo Territoriale del Comune.

4 - AVVISI DI ACCERTAMENTO

È possibile rateizzare un avviso di accertamento IMU?	Certo. Trovi qui tutte le informazioni necessarie: https://www.comune.pistoia.it/it/documenti_publici/modello-di-rateizzazione-imu
Ho ricevuto diversi avvisi di accertamento IMU negli ultimi anni e ho cominciato a pagarne alcuni. Ma come posso fare per tenere sempre sotto controllo la mia situazione debitoria?	Può accedere al Portale IMU on-line del Comune di Pistoia, al seguente indirizzo: https://pistoia.comune-online.it/web/servizi-tributari/ . Si può accedere autenticandosi con SPID, CIE, CNS.
Ho ricevuto un avviso di accertamento IMU ma voglio contestarlo. Cosa devo fare?	Ci sono due opzioni. La prima è quella di instaurare un contenzioso con il Comune, impugnando l'atto tributario davanti a una Commissione di Giustizia Tributaria, solitamente con l'aiuto di un professionista abilitato (dottore commercialista, avvocato, etc.). La seconda è provvedere autonomamente scrivendo all'ufficio una istanza di annullamento o di rettifica in autotutela, spiegando naturalmente le proprie ragioni. È importante però sapere che in quest'ultimo caso l'istanza in autotutela non interrompe i termini per la definitività dell'atto (60 giorni dalla data della notifica).

<p>Siccome viaggio molto per lavoro, eventuali atti tributari vorrei mi fossero notificati a mezzo pec anziché tramite posta. Cosa devo fare?</p>	<p>Deve attivare un "domicilio digitale" tramite la piattaforma INAD (Indice Nazionale dei Domicili Digitali). Ecco il link per procedere all'attivazione: https://domiciliodigitale.gov.it/dgit/home/public/#!/home</p>
<p>Sono abituato a pagare gli avvisi di accertamento IMU dopo che mi è arrivato il sollecito di pagamento da parte dell'ufficio. Faccio bene?</p>	<p>Assolutamente no. Intanto, si dovrebbe evitare di farsi notificare avvisi di accertamento IMU, i quali comprendono una sanzione del 30% del tributo non precedentemente versato, mentre si può tranquillamente procedere facendo un ravvedimento operoso, pagando quindi solo l'imposta e una piccola sanzione non superiore al 5%. Inoltre i solleciti che invia l'ufficio sono solleciti "bonari", spediti tramite posta ordinaria, soggetti a smarrimento o a disguidi postali. Pagare l'avviso di accertamento dopo l'arrivo del sollecito significa rischiare di vedersi recapitare una cartella esattoriale da parte di Agenzia delle Entrate - Riscossione.</p>
<p>5 - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI</p>	
<p>Come posso fare per richiedere una agevolazione sul pagamento dell'IMU? Non riesco a trovare nessuna modulistica sul sito web del Comune.</p>	<p>Infatti per l'applicazione di una agevolazione IMU non c'è bisogno di nessuna istanza o modulistica da presentare da parte del contribuente. Essendo l'IMU un tributo in autoliquidazione, il contribuente, se pensa di averne diritto, procede direttamente ad applicare l'agevolazione di cui trattasi in sede di versamento della rata in acconto o a saldo.</p>
<p>Sono previste agevolazioni IMU in caso di affitti?</p>	<p>Non sono previste agevolazioni IMU in caso di locazione di immobili, a meno che non si tratti di locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998, dette "locazioni a canone concordato".</p>
<p>Nel caso di locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998, se fra due contratti di locazione con soggetti diversi intercorre un lasso di tempo di tre mesi in cui l'immobile rimane "libero", devo corrispondere l'IMU ad aliquota piena?</p>	<p>Certo. La doppia agevolazione della riduzione d'imposta e dell'aliquota ridotta è strettamente legata all'utilizzo dell'immobile quale "locato a canone concordato". Anche se nell'arco dell'anno si avesse un solo mese di immobile non occupato, per quel mese si dovrebbe corrispondere l'imposta ad aliquota piena e senza riduzione d'imposta.</p>
<p>Ho un piccolo rimessaggio registrato catastalmente in categoria C2, dove tengo gli attrezzi utili alla coltivazione di un piccolo appezzamento di terreno. Ci devo pagare l'IMU?</p>	<p>Sì, l'IMU viene pagata anche sui fabbricati rurali "strumentali" anche se nella misura molto ridotta dello 0,1%. Ma affinché un fabbricato sia riconosciuto come "rurale strumentale", il proprietario deve provvedere a presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, una "annotazione di ruralità". In mancanza di questa non si ha diritto ad alcuna aliquota ridotta e il proprietario dovrà versare l'IMU con l'aliquota prevista per quella categoria.</p>
<p>Ho un fabbricato di fatto inabitabile, privo di allacciamenti alla rete elettrica, idrica e senza arredamento. Devo comunque pagarci l'IMU?</p>	<p>Sì. Le condizioni per poter usufruire della riduzione del 50% ai fini IMU per gli immobili inagibili e inabitabili sono gravi carenze strutturali dell'immobile stesso, così come specificate nel Regolamento per l'Applicazione dell'IMU del Comune, che potete trovare qui: https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/5285/allegati/tributi/imu/regolamento-per-l-applicazione-dell-imu_3.pdf.</p>

<p>Sto eseguendo dei lavori di ristrutturazione su un fabbricato di mia proprietà e pertanto adesso l'immobile è inabitabile. Posso quindi usufruire dello sconto del 50% per gli immobili inagibili e inabitabili?</p>	<p>No. Non si deve confondere il fabbricato in ristrutturazione con il fabbricato inagibile e inabitabile. Sul primo si stanno eseguendo dei lavori importanti che ne impediscono l'utilizzo e pertanto l'imposta viene calcolata con il metodo del "valore venale in comune commercio" utilizzato per le aree edificabili. Il secondo caso, regolamentato dal comma 747, lett. b) della L. 160/2019 fa invece riferimento a immobili che nel tempo, a causa di incuria e/o abbandono hanno perduto certi requisiti strutturali che ne garantiscono la sicurezza e quindi l'abitabilità. Dunque una situazione di degrado superabile solo con interventi di manutenzione straordinaria. Nel momento in cui questi interventi straordinari dovessero occorrere, ai fini del calcolo IMU si interverrà con il metodo dell'area edificabile.</p>
<p>Sono un militare appartenente alle Forze Armate e, pur possedendo un appartamento in questo Comune, alloggio spesso in caserma o sono fuori in missione. Devo comunque pagare l'IMU sull'appartamento che possiedo?</p>	<p>No. Per chi appartiene alle Forze armate, alle Forze di polizia, nonché al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, per un solo immobile, a condizione che non sia concesso in locazione, è prevista l'assimilazione ad abitazione principale, e quindi non si paga l'IMU, anche se nello stesso non si ha né la residenza anagrafica né la dimora abituale. E' fondamentale però "dichiarare" questa condizione al Comune con apposita Dichiarazione IMU, altrimenti non è possibile usufruire di detta agevolazione.</p>
<p>Possiedo un terreno in montagna. Devo pagarci l'IMU?</p>	<p>Pistoia è un comune definito "parzialmente montano", quindi sui terreni posti oltre una certa altezza, non si paga l'IMU. Consulta qui l'elenco dei terreni montani esenti da IMU: https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/5285/allegati/tributi/imu/terreni-montani-esenti_2.pdf</p>
<p>Esiste una agevolazione IMU per i soggetti che vivono all'estero e sono iscritti all'AIRE?</p>	<p>Non esiste più un'agevolazione legata ai cittadini italiani iscritti all'AIRE, bensì una nuova agevolazione che coinvolge i soggetti che vivono all'estero, a prescindere dalla cittadinanza italiana o meno e quindi dall'iscrizione all'AIRE. I destinatari di questa agevolazione (riduzione del 50%) sono tutti coloro che sono titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. In pratica, si tratta di una pensione che deve derivare da sia da periodi assicurativi maturati in Italia, sia da periodi assicurativi maturati all'estero. Oggetto dell'agevolazione è una sola unità immobiliare ad uso abitativo non locata e non data in comodato d'uso.</p>
<p>Ho dato un immobile in locazione e adesso l'inquilino non solo non mi corrisponde più il canone di affitto, ma neanche ne vuole sapere di andarsene? Devo versare l'IMU comunque? Anche se non posso più disporre di un mio immobile?</p>	<p>Dipende. Per poter godere dell'esenzione IMU, l'occupazione abusiva dell'immobile deve essere stata oggetto di denuncia penale ai sensi dell'art. 614 del Codice Penale (violazione di domicilio) o ai sensi dell'art. 633 (invasione di terreni o edifici). Lo stato di occupazione abusiva così definito deve essere oggetto di Dichiarazione IMU.</p>
<p>La nostra è una associazione ONLUS "senza scopo di lucro", dobbiamo comunque pagare l'IMU?</p>	<p>Una ONLUS non è necessariamente esente da IMU. Dipende dall'utilizzo degli immobili posseduti. Se in un immobile si svolgesse comunque una attività definita come "commerciale" secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 200 del 19/11/2012, l'IMU è dovuta. È importante ricordare che ai fini IMU è considerata "commerciale" qualsiasi attività che non sia svolta in modo gratuito o dietro un corrispettivo di importo simbolico.</p>
<p>Possiedo un immobile molto vecchio con dei particolari fregi sotto i balconi delle finestre. Ho sentito parlare di una agevolazione IMU per gli immobili di interesse artistico...</p>	<p>Sì, a norma del comma 747 dell'art. 1 della L. 160/2019, la base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico vincolati è ridotta nella misura del 50%. Ma attenzione, possono usufruire dell'agevolazione solo gli immobili definiti di interesse storico o artistico a norma del D.Lgs. 42/2004. Pertanto solo il Ministero della Cultura può rilasciare questi decreti di interesse storico o artistico e solo se il decreto si riferisce a quel determinato immobile si ha diritto all'agevolazione IMU.</p>