

I.M.U. 2026

Imposta Municipale Propria – Legge n. 160/2019 art. 1 comma 738 e seguenti

SOGGETTI TENUTI A PAGARE L'IMU

L'articolo 1, comma 743, legge n. 160/2019, dispone che sono soggetti tenuti al pagamento dell'imposta i **possessori di FABBRICATI, TERRENI, AREE FABBRICABILI**, intendendosi per tali:

- il **proprietario**;
- il titolare del diritto reale di **usufrutto**;
- il titolare del diritto reale di **uso**;
- il titolare del diritto reale di **abitazione**;
- il titolare del diritto reale di **superficie**.

E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di **più soggetti passivi** con riferimento ad un medesimo immobile ognuno di essi versa, autonomamente, l'imposta **sulla base della propria quota di possesso**, e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi **soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso**, anche nei casi di applicazione delle **esenzioni o agevolazioni**. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

IMMOBILI ESCLUSI DALL'IMPOSTA

L'articolo 1, comma 740, della legge n. 160/2019 dispone che il **possesso dell'abitazione principale o assimilata**, secondo la definizione data dalla norma medesima (comma 741, lettera b), come modificata dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022), **non è sottoposta a tassazione**. Si ricorda che l'abitazione principale ai fini IMU è quella, e solo quella, nella quale **il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.

Risultano **esclusi dalla tassazione** i fabbricati che ricadono nelle seguenti fattispecie in quanto rientranti nella definizione di **abitazione principale o equiparati alla stessa**:

- **Abitazione principale**, secondo la definizione vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 (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), iscritta nelle categorie catastali **A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7** e relative **pertinenze**. L'esenzione si applica anche alle pertinenze 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.
- **Alloggio e relative pertinenze** posseduto 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 predetta agevolazione può essere applicata ad **una sola unità immobiliare**.
- **Casa familiare e relative pertinenze** assegnata al **genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il **diritto di abitazione** in capo al genitore affidatario stesso.
- **Forze armate, di polizia, VVFF e Prefetti**. E' esente un **unico immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare corredata delle relative pertinenze, posseduto, e **non concesso in locazione**, dal **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate** e alle **Forze di polizia ad ordinamento militare** e da quello dipendente delle **Forze di polizia ad ordinamento civile**, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco** e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal **personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale **non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica**.
- **Alloggi sociali**. Rientrano in tale fattispecie i **fabbricati di civile abitazione** destinati ad alloggi sociali di cui al **decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008** e relative pertinenze, adibiti ad **abitazione principale**.

COME SI CALCOLA L'IMPORTO DA PAGARE

L'imposta annua si calcola applicando l'aliquota, al valore degli immobili (base imponibile) così calcolato: **Fabbricati**: il valore è pari alla rendita catastale risultante all'Agenzia delle Entrate (Catasto) al 01/01/2023 rivalutata e moltiplicata come segue:

- categoria catastale A (ad eccezione della A/10): rendita catastale rivaluta del 5% e moltiplicata per 160
- categoria catastale A/10 : rendita catastale rivaluta del 5% e moltiplicata per 80
- categoria catastale B : rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 140
- categoria catastale C/1 : rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 55
- categorie catastali C/2 - C/6 - C/7: rendita catastale rivaluta del 5% e moltiplicata per 160
- categorie catastali C/3 - C/4 - C/5: rendita catastale rivaluta del 5% e moltiplicata per 140
- categoria catastale D (ad eccezione della D/5): rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 65(attenzione: nel 2012 era 60)
- categoria catastale D/5: rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 80

(Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato ai sensi dell'art. 1, comma 746 Legge n. 160/2019).

N.B.: le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Terreni: reddito dominicale risultante all'Agenzia delle Entrate (Catasto) al 01/01/2025 rivalutato del 25% e moltiplicato per 135;

N.B.: sono esenti i terreni agricoli (anche incolti) **posseduti e condotti** dai coltivatori diretti (CD) e IAP (Imprenditori Agricoli Professionali) di cui all'art. 1 del del D.Lgs n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3 del citato decreto.

VERSAMENTI

Il pagamento deve essere effettuato dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta deve essere effettuato in due rate:

16 giugno e 16 dicembre.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del modello F24. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Gli altri codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:

Descrizione	IMU Comune	IMU Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU per i terreni agricoli o incolti	3914	
IMU per le aree fabbricabili	3916	
IMU per gli altri fabbricati	3918	
IMU fabbricati D	3930	3925

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è, per il **Comune di San Costanzo, H809**. Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

COMODATI

A decorrere dal 1° gennaio 2016 (legge n. 208/2015) per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (**genitore/figlio – figlio/genitore**) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50%. L'agevolazione spetta a condizione che **il comodante risieda e dimori nel Comune di San Costanzo, possieda al massimo due abitazioni non di lusso**, che insistono sul territorio del Comune di San Costanzo, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio - figlio/genitore che la utilizza come propria abitazione principale. Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per le pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per usufruire dell'agevolazione il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. **Il**

contribuente è poi tenuto a presentare copia del contratto registrato all'ufficio tributi.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25%.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare copia del contratto all'ufficio tributi.

ABITAZIONE POSSEDUTA DA SOGGETTI CON RESIDENZA ANAGRAFICA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI

Per queste persone è stata prevista l'aliquota del 0,00 ‰ (aliquota azzerata) a seguito di ricovero permanente, purché l'unità immobiliare non risulti occupata a qualsiasi titolo da altri soggetti, ad eccezione di altri eventuali possessori contitolari, dell'eventuale coniuge, di parenti in linea retta fino al 1° grado, facenti parte della stessa famiglia anagrafica del soggetto al momento della variazione anagrafica stessa. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione. Le eventuali pertinenze rientrano nell'aliquota agevolata.

AIRE

Dal 2020 non è più prevista la possibilità di assimilare un immobile ad abitazione principale. Quindi per gli AIRE tutti gli immobili posseduti in Italia sono soggetti a imposta.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

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.

L'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI – BASE IMPONIBILE RIDOTTA DEL 50%

Per gli immobili inagibili/inabitabili. Si riporta un estratto delle istruzioni ministeriali della dichiarazione IMU: *“Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistono congiuntamente l'inagibilità o l'inabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile. Si precisa che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. L'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni richieste dalla norma. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una*

dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso in una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato".

AREE FABBRICABILI

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende **l'area utilizzabile a scopo edificatorio** in base agli **strumenti urbanistici** generali o attuativi **adottati dal Comune**, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello **venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici**, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di **utilizzo edificatoria** dell'area, di **demolizione di fabbricato**, di **interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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 di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero**, se antecedente, **fino alla data** in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato **è comunque utilizzato**

I nuovi valori di mercato per il biennio 2024/2025 sono stati approvati con Delibera G.C. n. 29 del 18/04/2025

Fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal **valore venale** in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta, l'articolo 23 del vigente Testo Unico dei Regolamenti delle Entrate Comunali (TUREC) prevede la possibilità per la Giunta Comunale di approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori **medi orientativi di mercato** delle aree fabbricabili, al solo scopo di **ridurre il contenzioso**, di **semplificare gli adempimenti fiscali** a carico del contribuente e per **orientare** l'attività di controllo dell'Ufficio.

Pertanto, **non si procede ad accertamento del maggior valore se l'imposta dovuta risulti tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta.**

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

Si precisa che non è precluso l'accertamento d'Ufficio del maggior valore dell'area fabbricabile qualora il soggetto passivo, nell'anno di riferimento o nei due successivi, abbia dichiarato o definito per altro tributo o per altri fini il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello utilizzato per il versamento dell'IMU, sempre che le caratteristiche dell'area, nel sopra citato periodo temporale, non

abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini della determinazione del valore commerciale.

Inoltre, l'accertamento del valore **non è altresì precluso qualora quello ottenuto applicando i valori tabellari risulti incongruo e non coerente alle caratteristiche specifiche dell'area fabbricabile e del segmento di mercato in cui essa si colloca.**

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2025 – da presentare entro 30/06/2026

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI). Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato. Inoltre, è necessario presentare la dichiarazione nei casi in cui le informazioni pur possedute dal Comune o da altri enti non sono trattabili in forma massiva.

La dichiarazione (quando dovuta) va presentata entro il 30 giugno successivo all'intervenuta variazione.
Per le variazioni dell'anno 2025: 30/06/2026.