



Imposta Municipale Propria

Anno 2026

Entrata in vigore	Con la Legge di Bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019), il legislatore ha “riscritto” la normativa sull’IMU, confermandone l’impianto generale e introducendo la nuova imposta che unifica IMU e TASI.
Quali soggetti interessa	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili stessi; i concessionari di beni immobili; il locatario finanziario di beni immobili. SONO ECLUSE le abitazioni principali e le relative pertinenze (eccetto gli immobili in categoria catastale A/1-A/8-A/9).
Quali immobili riguarda	Fabbricati, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l’attività dell’impresa. Il comma 741 della legge 160/2019 specifica che per fabbricato si intende l’unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all’imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. In caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratti di leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
ALIQUOTE di base da applicare in sede di ACCONTO e di SALDO dell’imposta	Il Comune con delibera CC n. 39 del 23/12/2025 ha confermato le aliquote del 2025. Le aliquote previste nei documenti programmatici sono: - Abitazione principale ----- 0,6 % - Altri tipi di immobili (seconde abitazioni, aree edificabili, fabbricati industriali ...) ----- 0,93 %
DETRAZIONE	Per le abitazioni principali classificate A1, A8, A9 e pertinenze la detrazione è di 200,00 €
Cosa si intende per abitazione principale e pertinenze	L’Imu non si applica alle abitazioni che la legge 160/2019 definisce o considera come “principali”. 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. Ne consegue che sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica) e non è possibile considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica. Per pertinenze dell’abitazione principale si intendono 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. (comma 741 dell’art.1 legge 160/2019). Nella legge 160/2019 cambia la definizione di area pertinenziale. In base alla nuova legge l’area pertinenziale è quella così considerata ai fini urbanistici, a condizione che risulti accatastata unitariamente al fabbricato.
Le assimilazioni all’abitazione principale previste per legge	Le assimilazioni previste per legge sono: • unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari • unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica • un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, 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 • fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale • casa familiare assegnata al <u>genitore affidatario dei figli</u> , a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell’applicazione dell’imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. La nuova precisazione riguardo al genitore “affidatario dei figli” implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e l’IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.
Le assimilazioni all’abitazione principale confermate nel Regolamento comunale	Le assimilazioni previste da regolamento comunale sono: • l’abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza anagrafica in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente — la casa non deve però essere locata o concessa in comodato d’uso gratuito Per beneficiare della citata agevolazione gli interessati devono presentare all’Ufficio Tributi, direttamente o a mezzo posta o via telematica, apposita dichiarazione, da prodursi su modello di certificazione sostitutiva DPR 445/2000. La dichiarazione, così presentata, produce i suoi effetti anche per gli anni d’imposta successivi.
Comodati d’uso gratuiti	Per l’immobile (con categoria catastale da A/2 a A/7) dato in comodato d’uso da genitore/i a/i figli/e e viceversa, che lo utilizzano come abitazione principale, spetta ex lege la riduzione al 50% della base imponibile. I requisiti per poter accedere alla riduzione (comma 747 dell’art.1 della legge 160/2019) sono: - si deve essere <u>proprietari di una sola abitazione</u> diversa dalla propria abitazione principale;

	<p>- gli immobili (propria abitazione e unità concessa in comodato) devono essere ubicati nello stesso comune</p> <p>- entrambi gli immobili devono essere abitazione principale e non devono essere classificati in A1/A8/A9</p> <p>- il contratto deve essere registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.</p> <p>Inoltre, è richiesto che il possesso di tali requisiti venga obbligatoriamente attestato dal contribuente nella dichiarazione Imu alla quale deve essere allegato copia del contratto scritto o copia della registrazione del contratto verbale.</p>
Beni merce	<p>A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, <u>sono esenti dall'IMU</u>. La Risoluzione del MEF, n. 7/DF 2 del 6 novembre 2020, ha chiarito che, ai fini del riconoscimento dei benefici previsti il soggetto passivo deve attestare i requisiti richiesti dalla norma in apposita dichiarazione IMU. Pertanto, la dichiarazione ha valore costitutivo.</p>
Immobili locati a canone concordato:	<p>Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75%. Verrà applicata la suddetta riduzione dietro presentazione della relativa dichiarazione IMU allegando alla stessa alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - copia del contratto stipulato fra le parti che riporti l'indicazione "ai sensi art.2, comma 3 della legge 09 dicembre 1998, n. 431 - l'attestazione rilasciata da organizzazione firmataria dell'accordo, relativamente alla rispondenza del contenuto del contratto all'Accordo stesso, sia sotto il profilo economico che normativo
Qual è la base imponibile	<p>Fabbricati:</p> <p>la rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5. - 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5. - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5). - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1. <p>Area edificabile:</p> <p>Il valore venale dell'area in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. La Giunta Comunale con delibera nr. 117 del 15/12/2023 ha adottato dei valori di riferimento, i quali per norma, prassi e giurisprudenza hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta e <u>non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune</u>, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.</p>
Fabbricati rurali ad uso strumentale e terreni agricoli	<p>Esenti dall'imposta in quanto ubicati su territorio completamente montano. Per i fabbricati strumentali l'aliquota è stata azzerata dal Consiglio Comunale (comma 750 dell'art.1 della legge 160/2019).</p>
Termini di versamento	<p>Le scadenze dei versamenti restano:</p> <p>Acconto: 16 giugno 2026</p> <p>Saldo: 16 dicembre 2026</p>
Modalità di pagamento	<p style="text-align: right;">CODICE ENTE COMUNE: L795</p> <p>CODICI TRIBUTO:</p> <p>3912 "IMU abitazione principale e pertinenze"</p> <p>3916 "IMU aree edificabili"</p> <p>3918 "IMU altri fabbricati COMUNE"</p> <p>3925 "IMU immobili ad uso produttivo gruppo catastale D - STATO"</p> <p>3930 "IMU immobili ad uso produttivo gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE"</p> <p>Il versamento minimo previsto da regolamento è di 12,00 € annuali.</p>
Ravvedimento operoso	<p>I contribuenti che non hanno pagato l'IMU entro la scadenza prevista o che hanno effettuato versamenti parziali possono regolarizzare la propria posizione mediante il ravvedimento operoso, disciplinato dall'art. 13 del D.Lgs. 472/1997, purché la violazione non sia già stata constatata e non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento di cui il contribuente o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.</p> <p>Per le violazioni commesse a partire dal 1° settembre 2024 si applicano le disposizioni introdotte dal D.Lgs. 87/2024, mentre per quelle anteriori continuano a trovare applicazione le regole previgenti.</p> <p>La regolarizzazione dei versamenti omessi, parziali o tardivi avviene mediante il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta (in luogo della sanzione ordinaria del 25%) e degli interessi calcolati giorno per giorno nella misura del saggio legale vigente (1,60% annuo dal 1° gennaio 2026).</p> <p>Il ravvedimento consente l'applicazione delle seguenti sanzioni ridotte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • entro 30 giorni dalla scadenza, sanzione pari all'1,25% per ogni giorno di ritardo; • entro 90 giorni ed entro il termine di presentazione della dichiarazione, sanzione del 3,13%; • oltre il termine di presentazione della dichiarazione, sanzione del 3,57%. <p>Nel modello F24 le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta, barrando l'apposita casella "ravvedimento".</p>
Obbligo dichiarativo	<p>Con decreto 24 aprile 2024 il MEF ha approvato il nuovo modello da utilizzare per la dichiarazione dell'imposta. Il termine di presentazione è il 30 giugno dell'anno successivo.</p> <p>L'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini IMU, secondo le modalità e lo schema del nuovo Modello di dichiarazione IMU/IMPi, approvato con il decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze, Decreto ministeriale del 24 aprile 2024, in sostituzione del modello sinora vigente, permane, al di là dei casi previsti espressamente dalla legge o dallo stesso decreto, nei soli casi di variazioni rilevanti ai fini dell'imposta, che dipendono da atti non soggetti a pubblicità immobiliare e, comunque, in tutti i casi in cui non siano individuabili la soggettività passiva del contribuente e/o il presupposto impositivo e/o ai fini</p>

Obbligo dichiarativo	<p>costitutivi delle agevolazioni/riduzioni/esenzioni previste dalla legge o dal regolamento.</p> <p>I Principali casi di obbligo dichiarativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricati di interesse storico-artistico - Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati - Unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (sia che si acquista e sia che si perda l'agevolazione) - Immobile oggetto di locazione finanziaria - Immobile oggetto di atto di concessione amministrativa su beni demaniali - Atto costitutivo, traslativo o modificativo del diritto di un'area fabbricabile - Terreno agricolo che diventa edificabile - Area divenuta edificabile per effetto di demolizione di fabbricato (anche nel caso di ristrutturazione, recupero, ecc.) - Immobile assegnato al socio della coop edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio - Immobile concesso in locazione dagli ex IACP (alloggio inutilizzato o non adibito ad abitazione principale) - Immobili esenti per destinazione a uso culturale - Terreni agricoli e aree fabbricabili possedute e condotte da IAP o CD, iscritti nella previdenza agricola - Acquisizione o perdita del diritto all'esenzione - Fabbricati D che applicano l'imposta con il criterio del valore contabile, per capitalizzazioni o riduzioni di costi - Riunione di usufrutto non dichiarata in catasto - è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie. - le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile. - l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà) - l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione; - si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge
Riduzioni	<p>La base imponibile è ridotta del 50%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004; - per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR n. 445 del 28/12/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da <u>parte di un tecnico abilitato conformemente alle disposizioni regolamentari.</u>
L'esenzione per gli immobili occupati abusivamente. Articolo 1, comma 759 della legge 27 dicembre 2019, n. 160,	<p>Gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione del domicilio e di invasione di fabbricati o di terreni (art.614 – 633 del Codice penale) possono godere dell'esenzione del tributo. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione</p>
Pensionati Esteri	<p>Riduzione pari al 50% per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. I beneficiari di tale nuova agevolazione sull'IMU sono le persone che hanno lavorato in Stati con i quali l'Italia ha stipulato una Convenzione bilaterale in materia di protezione sociale. La riduzione si applicherà ai titolari di una pensione internazionale, che hanno lavorato in Stati esteri extracomunitari convenzionati con l'Italia e che risiedono all'estero. Le pensioni in convenzione internazionale sono quelle pensioni nelle quali la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata in un paese estero.</p>
Coppie divorziate o legalmente separate	<p>Per le coppie divorziate, il soggetto passivo d'imposta è 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. La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli è parificata dal legislatore ad una "abitazione principale" e quindi è esclusa IMU. La nuova precisazione riguardo al genitore "affidatario dei figli" implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.</p>
Il calcolo on line	<p>E' attivo il link "IMU ONLINE" sul sito www.comune.vertova.bg.it.</p>
Regolamento comunale	<p>Ai sensi della Legge 160/2019, il Comune ha adottato con delibera CC n.24 del 30/09/2020 il regolamento.</p>

Tutte le restanti informazioni, programmi di calcolo, informative, modulistica, dichiarazioni IMU, modello F/24 per versamento e materiale di approfondimento in materia IMU sono consultabili on-line dal seguente link: www.comune.vertova.bg.it. Il personale incaricato sarà a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito telefonicamente al numero: 035/711562 nelle giornate di Lunedì, Mercoledì e Venerdì mattina dalle 09:00 alle 12.30.

IL RESPONSABILE UFFICIO TRIBUTI - Rossi dott.ssa Luciana Maria