



COMUNE DI MONTEGRINO VALTRAVAGLIA PROVINCIA DI VARESE

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – I.M.U. ANNO 2026

La 'nuova' IMU – Imposta Municipale Propria - è disciplinata dall'art. 1 – commi 738 – 783 della legge 160/2019 (e successive modificazioni ed integrazioni).

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili.

Dal 2020 l'IMU e la TASI, quali componenti IUC, sono abrogate.

SOGGETTO PASSIVO

Soggetto passivo è:

- il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero il titolare dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;

nonché

- il locatario finanziario (leasing) dalla stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso, anche se avente ad oggetto immobili da costruire o in corso di costruzione;
- il concessionario di aree demaniali;
- il genitore affidatario dei figli, nel caso di assegnazione della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

DEFINIZIONE DI FABBRICATO

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.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

Per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

(definizione aggiornata a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022).

L'abitazione principale, come definita al precedente comma 1 e quelle ad essa assimilate, non sono assoggettate all'IMU, ad eccezione di quelle iscritte in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, come unica unità immobiliare.

Per le unità immobiliari A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale, assoggettate all'IMU, è applicata una detrazione d'imposta, nella misura di euro 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale e in proporzione alla quota di possesso in caso di proprietà.

Per pertinenza dell'abitazione principale s'intendono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i 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;
- d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, 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;
- e) 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;

f) l'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 predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare (come da regolamento comunale vigente).

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO

A decorrere dall'anno d'imposta 2016 per gli immobili concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale è prevista la riduzione del 50% della base imponibile. Perché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) il contratto sia regolarmente registrato;
- b) il comodante sia proprietario di una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito ad abitazione principale. In caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat. A1, A8 e A9);

IMMOBILI DI SOGGETTI PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

A decorrere dall'anno 2021 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, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura del 50%.

NOTA BENE: a far tempo dall'anno 2020 perdono l'esclusione/esenzione dall'imposta gli immobili posseduti dai cittadini italiani iscritti AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, stante l'abrogazione della normativa in materia.

IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

A decorrere dall'anno d'imposta 2016 per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'IMU è determinata applicando l'aliquota ridotta al 75 per cento

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

A decorrere dall'anno 2020, l'aliquota base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3 bis del D.L. 557/93, convertito con modificazioni dalla legge 133/1994, è pari allo 0,1 per cento. Il Comune ha facoltà di ridurla fino ad azzerarla.

FABBRICATI INAGIBILI

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) tale da compromettere le caratteristiche statico-strutturali dell'immobile non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Il regolamento comunale IMU definisce le caratteristiche di inagibilità e le condizioni per poter fruire della predetta riduzione.

BENI MERCE

A far tempo dall'anno 2022, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, NON sono assoggettati all'IMU.

AREE EDIFICABILI

Un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale ADOTTATO dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Il valore delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dell'adozione degli strumenti urbanistici; allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento. La relativa delibera è pubblicata sul sito comunale.

La nuova disposizione del comma 741 lettera a) dell'art. 1 legge 160/2019 comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile, nonché dell'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia.

ATTENZIONE: A partire dall'anno 2020 il concetto di pertinenzialità deve, pertanto, essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale del predetto comma 741, lettera a).

Ne consegue che l'area non viene tassata se ha la qualifica di pertinenza e se è accatastata unitamente al fabbricato.

TERRENI AGRICOLI - ESENZIONE

I terreni agricoli posti sul territorio del Comune di Montegrino Valtravaglia sono ESENTI dall'imposta in quanto ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del MEF n. 9 del 14 giugno 1993.

ALTRI IMMOBILI ESENTI

- Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti nel proprio territorio dalle Regioni, Province, Comuni, Comunità Montane, enti del servizio sanitario nazionale e tutti i consorzi tra questi enti, destinati ai compiti istituzionali;
- Fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale da E1 a E9;
- I fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. del 29/09/1973 n. 601;
- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 9 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- I fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli art. 13, 14 e 15 del Trattato lateranense;
- I fabbricati appartenenti agli Stati Esteri e alle organizzazioni internazionali;
- Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, che non abbiano natura commerciale.

COME SI CALCOLA L' IMU.

Fabbricati - Base imponibile: rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

GRUPPO CATASTALE	COEFFICIENTE
Gruppo catastale A (con esclusione della categoria A/10) e categorie C/2 – C/6 e C/7	160
Gruppo catastale B e le categorie C/3 – C/4 e C/5	140
Categoria catastale A/10 e categoria catastale D/5	80
Categoria catastale C/1	55
Fabbricati categoria D (con esclusione della categoria D/5)	65
AREE EDIFICABILI in base al valore venale	

Determinazione dell'imposta = (Base imponibile x aliquota) x (% di possesso) x (Mesi Di possesso)

Aree edificabili – Base imponibile: Valore venale in comune commercio rapportato ai mq edificabili:

Determinazione dell'imposta = (Base imponibile x aliquota) x (% di possesso) x (Mesi Di possesso)

NOTA BENE:

- a) 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. Nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali per cedente ed acquirente: il giorno del trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta a suo carico.
- b) La variazione di rendita catastale in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, produce effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto, se la frazione è inferiore a 50 centesimi, o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo.

ALIQUOTE A FAR TEMPO DALL'ANNO 2025 E VALIDE PER L'ANNO 2026

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI	Aliquote IMU %
REGIME ORDINARIO DELL'IMPOSTA per tutte le categorie di immobili oggetto di imposizione non incluse nelle sottostanti classificazioni	...10,60...
Unità immobiliare nelle cat. A/1, A/8 e A/9 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (detrazione € 200,00)5,00..
Aree fabbricabili8,60...
Terreni agricoli esenti
Fabbricati cat. D (tranne cat. D10)	...10,60...
Fabbricati cat. D10 (rurali ad uso strumentale)	... 1,00
Fabbricati cat. B1 e B5	.. .0,00...

Come si compila il modello F24

Per versare correttamente l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", individuando l'Ente destinatario del versamento e utilizzando i seguenti "codici tributo" istituiti dall'Agenzia delle Entrate, che variano secondo la tipologia del bene per cui si deve versare. **Il codice che identifica il Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA è F526** mentre i codici tributo sono i seguenti:

Denominazione	Codice
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE	3916
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE	3918
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati del gruppo "D" - STATO	3925
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati del gruppo "D" - COMUNE	3930

LA DICHIARAZIONE

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, i contribuenti devono presentare apposita dichiarazione su modello ufficiale approvato con decreto ministeriale.

L'obbligo dichiarativo non sussiste nei casi in cui gli elementi rilevanti dipendano da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche (MUI) in altre parole per tutte le variazioni intervenute tramite atto notarile o dichiarazione di successione, inoltre, se non sono intervenute variazioni sono valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI e IUC. Non va inoltre presentata quando si riferisce a dati comunque in possesso dell'Ente.

COME CONTATTARE I NOSTRI UFFICI

direttamente presso gli sportelli dell'Ufficio Comunale sito in via Vittorio Veneto 9, nei seguenti giorni ed orari di ricevimento:

- ❖ Dal martedì al sabato dalle ore 09,30 alle ore 12,00 (2° - 4° e 5° sabato del mese chiuso)
- ❖ Il martedì pomeriggio dalle 15,30 alle 18,00

- tramite telefono al numero 0332589732 – interno 4
- tramite e-mail all'indirizzo: info@comune.montegrino-valtravaglia.va.it

Il Regolamento comunale IMU, tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo: www.comune.montegrino-valtravaglia.va.it

ATTENZIONE

L'Ufficio Tributi **informa** che il presente vademecum è stato elaborato in base alla normativa sull'imposta municipale propria aggiornata sino al giorno di compilazione.

Poiché il Governo o il Parlamento potrebbero apportare delle modifiche alla legislazione vigente, lo stesso ufficio **invita** i gentili contribuenti a prestare particolare attenzione alle eventuali novità in materia di IMU e a reperire nei prossimi mesi la eventuale versione più aggiornata del **prospetto informativo**, consultando l'apposita sezione "IMU" sul sito istituzionale del Comune: www.comune.montegrino-valtravaglia.va.it