



COMUNE DI MANERBA DEL GARDA

<http://www.comune.manerbadelgarda.bs.it>

Provincia di Brescia

IMU 2026

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

A norma della legge 27 dicembre 2019, n. 160 la TASI (Tributo sui Servizi Indivisibili) è abolita a decorrere dal 2020 ed è accorpata all'IMU.

ALIQUOTE

Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 47 del 15 dicembre 2025, ha determinato le aliquote per l'anno 2026.

Tipologia di immobile	aliquota 2026	codice tributo
Abitazione principale categorie A/1, A/8, A/9 e pertinenze	0,4% (detrazione € 200)	3912
Fabbricati categoria catastale A, B, C: • esclusi negozi commerciali C/1; • esclusi C/2, C/3 e C/7 non pertinenza di abitazione principale; (es.: abitazioni, autorimesse, uffici)	1,10%	3918
Locali commerciali (negozi) categoria C/1	0,48%	3918
Fabbricati categoria C/2, C/3 e C/7 (non pertinenza di abitazione principale)	0,96%	3918
Abitazione in uso gratuito ai parenti in linea retta di 1° grado	0,86%	3918
Aree fabbricabili	1,10%	3916
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusi quelli accatastati in categoria "D")	0,10%	3913
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "fabbricati merce")	<i>Esente per legge dal 2022</i>	----
Fabbricati ad uso produttivo categoria "D" (es.: capannoni, alberghi, campeggi)	0,76% (quota stato) 0,10% (quota comune)	3925 3930
Terreni agricoli	<i>ESENTI</i>	-----

ESENZIONI

L'IMU non è dovuta solamente:

- per l'abitazione principale, che **NON sia accatastata in categoria A/1, A/8 e A/9**;
- per i **terreni agricoli**, da chiunque posseduti;
- per i "fabbricati merce".

FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO CATEGORIA "D"

Si applica l'aliquota base di legge dello 0,86%, con riserva allo stato della quota di imposta corrispondente all'aliquota dello 0,76%. A tal fine va posta particolare attenzione alle **modalità di versamento dell'imposta**, in quanto il possessore di immobili ad uso produttivo di categoria catastale "D", determinata la base imponibile:

- applicherà l'aliquota dello 0,76% e verserà l'imposta così risultante allo Stato, con codice tributo 3925;
- contestualmente, applicherà l'aliquota dello 0,10% e verserà l'imposta al Comune, con codice tributo 3930;

ABITAZIONE PRINCIPALE

Abitazione principale non è sinonimo di "prima casa". L'Abitazione principale è quella dove **il contribuente dimora ed ha la residenza anagrafica**.

Si rammenta, difatti, che, oltre alla residenza, è indispensabile il requisito della **dimora abituale**: se il contribuente avesse nell'immobile la residenza anagrafica, ma non vi abitasse stabilmente, verrebbe meno uno dei presupposti dell'abitazione principale e della connessa agevolazione fiscale.

L'effettiva dimora abituale potrà essere verificata in ogni momento sulla scorta di diversi elementi ed in primo luogo sulla

base dei consumi delle utenze collegate all'abitazione.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sono limitate al numero di una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 o C/7. Alle pertinenze che eccedono tale numero si applica l'aliquota dell'1,10% (categoria C/6) o dello 0,96% (categorie C/2 e C/7): pertanto, su queste ultime l'IMU è dovuta.

ABITAZIONI IN USO GRATUITO AI PARENTI DI 1° GRADO

Pur non essendo equiparate all'abitazione principale, per l'anno 2026 continuano ad essere soggette all'aliquota agevolata dello 0,86%, purché il parente (figlio o genitore) vi risieda ed abbia intestate le relative utenze.

L'agevolazione vale per una sola abitazione data in comodato. Pertanto, per le eventuali ulteriori unità abitative concesse in comodato si applicherà l'aliquota ordinaria dell'1,10%.

Il contribuente dovrà comunicare il comodato all'ufficio tributi. La dichiarazione ha effetto dalla data di presentazione (non è retroattiva). Per i contratti stipulati sotto la vigenza dell'ICI la dichiarazione va ripresentata.

ATTENZIONE: i comodati con l'agevolazione della legge di stabilità 2016 (L. n. 208/2015) prevedono requisiti molto più restrittivi. I contribuenti possono informarsi presso chi presta assistenza fiscale o presso l'ufficio tributi.

“FABBRICATI MERCE”

A decorrere **dal 2022 sono esenti dall'imposta** i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

AREE FABBRICABILI

Si fa riferimento, per la base imponibile, ai valori già utilizzati nei precedenti anni (2011–2025).

PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

La normativa riconosce dal 2020 una riduzione pari al 50% dovuta dai contribuenti pensionati non residenti su territorio italiano. La riduzione concerne un solo immobile destinato ad uso abitativo, posseduto a titolo di proprietà o usufrutto.

Vi sono tuttavia alcuni limiti:

- l'unità immobiliare posseduta non dev'essere concessa in locazione o comodato d'uso;
- il possessore dell'immobile deve percepire una pensione all'estero che sia stata maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

In sostanza, potranno beneficiare dei vantaggi fiscali coloro che abbiano lavorato anche in uno degli Stati con i quali l'Italia abbia concluso una Convenzione internazionale in ambito di protezione sociale che consenta il ricongiungimento della contribuzione italiana e di quella estera ed è **perciò necessario che la pensione derivi dal cumulo di contributi esteri e di contributi italiani.**

LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.

Per le abitazioni locate a canone concordato ai sensi della legge n. 431/1998, l'imposta è ridotta al 75 per cento (art. 1, comma 760, legge n. 160/2019). Trattasi dei contratti previsti dall'art. 2, comma 3, anche se di natura transitoria, con canone determinato sulla base dei criteri stabiliti da accordi territoriali tra associazioni di proprietari e di inquilini.

Il riconoscimento dell'agevolazione spetta per i contratti stipulati con la diretta assistenza delle associazioni di proprietari e conduttori. Per quelli stipulati senza tale assistenza è necessario che almeno una delle predette associazioni attesti la conformità del contratto alle prescrizioni dell'accordo territoriale (art. 1, comma 8, del DM Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017). Per i comuni della Provincia di Brescia risulta vigente l'accordo del 15.05.2018. Per le modalità di attestazione vedasi l'ultimo capoverso delle premesse ed il punto 12 della lettera “A” di tale accordo.

E' perciò oltremodo opportuno che il possessore dell'immobile/locatore trasmetta senza ritardo al Comune copia del contratto di locazione con attestazione delle associazioni di rispondenza del contratto alle previsioni dell'accordo territoriale, se non stipulato direttamente con il loro intervento.

VERSAMENTO – SCADENZE 2026

Il versamento è da effettuarsi, sempre tramite il modello F24 (codice Comune: **E883**), con i codici tributo specificati nel prospetto delle aliquote:

- in acconto (50% dell'intera annualità) od in unica soluzione entro il **16 giugno 2026**;
- a saldo e conguaglio entro il **16 dicembre 2026**.

L'importo minimo annuo del versamento è di euro 12,00.

DICHIARAZIONI

L'obbligo di dichiarazione sussiste in tutti i casi in cui i le informazioni non possano essere desunte dal Catasto o dai registri anagrafici del comune.

Si elencano, a titolo meramente esemplificativo, i casi più ricorrenti:

- 1) aree fabbricabili: inizio possesso e variazioni che incidano sul valore/base imponibile;

- 2) immobili in locazione finanziaria (*leasing*);
- 3) immobili demaniali in concessione;
- 4) fabbricati posseduti dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita, purché non locati ("fabbricati merce") – entro il 30 giugno dell'anno successivo, a pena di decadenza;
- 5) fabbricati detenuti dagli appartenenti alle forze armate che per ragioni di servizio non abbiano la residenza nel comune – entro il 30 giugno dell'anno successivo, a pena di decadenza;
- 6) concessione in comodato dell'abitazione a favore dei parenti in linea retta di 1° grado (l'agevolazione decorre dalla data di presentazione della dichiarazione);
- 7) abitazione principale e pertinenze:
 - nel caso in cui il contribuente posseda più abitazioni (appartamenti) al medesimo indirizzo;
 - se, pur possedendo una sola abitazione, il contribuente abbia più pertinenze e solo alcune di esse possano fruire dell'agevolazione;
- 8) inagibilità dell'immobile (salvo che non sia già stato attivato l'Ufficio tecnico, rimanendo, in ogni caso, opportuno darne comunicazione all'Ufficio tributi) e sussistenza di eventuali presupposti per altre riduzioni/agevolazioni previste dalla legge;
- 9) stipulazione di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato ai sensi dell'art. 2. comma 3, della legge n. 431/1998.

ESEMPI DI CALCOLO

Abitazione categoria A/2 rendita euro 500,00

Base imponibile (IMU) $500,00 + 5\% = 525,00 \times 160$ (coeff. immobili categoria A) = euro 84.000,00

IMU 2026 euro $84.000,00 \times 1,10\% =$ euro 924,00 (acconto euro $924,00 \times 50\% = 462,00$)

Negozi commerciale C/1 rendita euro 1.500,00

Base imponibile (IMU) $1.500,00 + 5\% = 1.575,00 \times 55$ (coeff. immobili categoria C/1) = euro 86.625,00

IMU 2026 euro $86.625,00 \times 0,48\% =$ euro 415,80

COMUNICAZIONI AL DOMICILIO DEL CONTRIBUENTE.

Anche nel 2026 verrà recapitata al contribuente, all'incirca intorno ai primi di maggio, una lettera informativa sull'IMU che conterrà, oltre alla lettera accompagnatoria:

- l'elenco degli immobili posseduti dal contribuente, con l'indicazione della relativa imposta generata da ciascuno di essi;
- i modelli F24 per effettuare i pagamenti previsti per l'anno 2025.

Per i tempi tecnici necessari all'elaborazione ed all'inoltro delle comunicazioni, i dati potrebbero risultare non aggiornati alle variazioni – relative ai soggetti possessori, alle quote di possesso, alla rendita catastale, ecc. – intervenute successivamente al 28.02.2026.

Nella comunicazione saranno altresì indicati gli orari di apertura dello sportello, nonché i recapiti telefonici e di posta elettronica dedicati alla segnalazione di eventuali errori.

AVVERTENZE – DOVERI DEL CONTRIBUENTE

1. L'invio della nota informativa/promemoria IMU è una semplice facoltà della quale il Comune si avvale al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente. Tale invio è effettuato tramite procedure sostanzialmente automatizzate e sulla base dei dati presenti nell'archivio dei contribuenti ad inizio anno.
2. IL CONTRIBUENTE È PUR SEMPRE TENUTO, PER LEGGE, A CALCOLARE AUTONOMAMENTE ED A VERSARE IL TRIBUTO DOVUTO (“autoliquidazione”) entro le scadenze previste. Il mancato recapito dell'informativa IMU o la presenza di inesattezze all'interno della stessa non solleva il contribuente dalla responsabilità del corretto e tempestivo versamento dell'imposta.
3. In caso di mancato od errato versamento, anche per anni precedenti, il contribuente, stante gli obblighi di cui al precedente punto, dovrà attivarsi autonomamente e procedere a sanare la propria posizione tramite il “ravvedimento operoso” che prevede il pagamento dell'imposta, maggiorata di interessi e di sanzioni in misura ridotta. Il Comune non invierà alcuna preventiva comunicazione di eventuali irregolarità, ma rimane a disposizione per ogni richiesta di assistenza da parte del contribuente.
4. Le informative sono elaborate con riferimento alla situazione al 28 febbraio del corrente anno. Per le variazioni successive a quella data (acquisto, vendita, variazioni catastali, ecc.) non verrà inviata alcuna comunicazione, fermo l'obbligo del contribuente di cui al precedente punto 2. Il contribuente potrà sempre contattare l'Ufficio tributi per richiedere il modello di pagamento dell'imposta.
5. Il calcolo dell'imposta e gli importi contenuti nei modelli F24 allegati si basano sulla normativa vigente alla data di predisposizione della presente lettera informativa. Il contribuente dovrà tenere conto delle eventuali evoluzioni normative successive, al momento del versamento del conguaglio a saldo il 16/12/2026

L'ufficio tributi rimarrà a disposizione per fornire ogni informazione utile per il calcolo ed il versamento dell'IMU e, in genere, di tutti i tributi comunali.

Manerba del Garda, 7 aprile 2026

L'UFFICIO TRIBUTI COMUNALE