



# COMUNE DI POGGIO RUSCO

c.a.p. 46025

PROVINCIA DI MANTOVA

Part. IVA 0040203 020 9

UFFICIO TRIBUTI

## GUIDA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2026

La Legge di Bilancio 2020 (L. 160/2019) ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria in sostituzione delle precedenti IMU e TASI, con decorrenza 1° gennaio 2020.

### L'IMU non è dovuta nei seguenti casi:

a) Abitazione principale e relative pertinenze.

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

L'abitazione principale, per essere esonerata dall'imposta, deve essere classificata in una delle seguenti categorie catastali: A/2 - A/3 - A/4 - A/5- A/6 - A/7.

Le pertinenze devono essere classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate.

b) Casi assimilati all'abitazione principale per legge:

-Casa familiare assegnata con provvedimento del giudice al genitore affidatario dei figli, utilizzata come abitazione principale.

-Immobile posseduto dal personale delle Forze armate, Forze di polizia, Vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia (un solo immobile non locato) dichiarato come abitazione principale, anche in assenza di dimora abituale e residenza.

-Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.

-Alloggi sociali rientranti nella definizione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale.

c) Casi assimilati all'abitazione principale dal vigente Regolamento IMU del Comune di Poggio Rusco:

Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, purché non locata.

d) Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.

e) Beni merce: fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati. A decorrere dall'anno 2022 l'esenzione è disposta per legge ( negli anni precedenti il Comune aveva previsto l'azzeramento dell'aliquota), resta obbligatoria la presentazione della Dichiarazione IMU a pena di decadenza.

**SISMA 2012: Si precisa che dal 2024 non è stata confermata la disposizione normativa che esentava gli immobili distrutti o inagibili a causa degli eventi sismici del 2012. Pertanto, a decorrere dal 2024, tali immobili sono soggetti al regime ordinario, ed in caso di persistente inagibilità si avrà diritto alla riduzione del 50%, come per tutti gli altri immobili inagibili.**

**L'IMU è dovuta nei seguenti casi:**

- a) Abitazione principale di lusso classificata in categoria catastale A/1, A/8, A/9.
- b) Abitazioni diverse dall'abitazione principale.
- c) Fabbricati adibiti a negozi, uffici, laboratori, magazzini, capannoni artigianali - industriali, teatri, cinema, discoteche etc.
- d) Terreni agricoli (esclusi quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP).
- e) Aree fabbricabili.
- f) Fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

L'imposta è dovuta dal proprietario o dal titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché il locatario nel contratto di locazione finanziaria ed il concessionario su aree demaniali.

Sono esclusi dal pagamento gli affittuari e i titolari della nuda proprietà.

### **CALCOLO DELL'IMPOSTA**

L'imposta si calcola sul valore degli immobili, detto base imponibile, che si ottiene a partire dalla rendita catastale per i fabbricati e dal reddito dominicale per i terreni agricoli.

La rendita catastale e il reddito dominicale sono valori attribuiti dagli Uffici del Catasto, reperibili nelle visure catastali e nei rogiti notarili.

L'imposta dovuta sui fabbricati si ottiene partendo dalla rendita catastale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento, si aumenta del 5% e poi si applicano i coefficienti moltiplicatori previsti per legge per le diverse categorie catastali.

Si ottiene in tal modo la base imponibile alla quale va applicata l'aliquota prevista annualmente con deliberazione di Consiglio Comunale.

L'imposta da versare va inoltre ragguagliata alla percentuale di possesso e ai mesi di possesso.

L'imposta dovuta sui terreni agricoli si ottiene partendo dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento, si aumenta del 25% e poi si applica il coefficiente moltiplicatore previsto per legge pari a 135.

Si ottiene in tal modo la base imponibile alla quale va applicata l'aliquota prevista annualmente con deliberazione di Consiglio Comunale.

L'imposta da versare va inoltre ragguagliata alla percentuale di possesso e ai mesi di possesso.

L'imposta dovuta sulle aree fabbricabili parte dal valore dell'area che consiste nel valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree analoghe di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore venale deve essere dichiarato dal contribuente con presentazione della Dichiarazione IMU (modello ministeriale), devono essere dichiarate anche le variazioni e le cessazioni. Si ricorda che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Per la sussistenza

dell'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Al fine di orientare i contribuenti nella valorizzazione delle aree edificabili in proprietà, con deliberazione di C.C. n. 75 del 18/12/2014, modificata con delibera di C.C. n. 69 del 28/11/2019, sono stati approvati i valori venali minimi dei terreni fabbricabili distinti per zone individuate dal PGT (Piano di governo del territorio).

Il valore dichiarato dal contribuente costituisce la base imponibile alla quale va applicata l'aliquota prevista annualmente con deliberazione di Consiglio Comunale.

L'imposta da versare va inoltre ragguagliata alla percentuale di possesso e ai mesi di possesso.

### **ALIQUOTE IMU ANNO 2026**

Il Comune di Poggio Rusco con deliberazione di C.C. n. 63 del 30/12/2025 ha approvato le seguenti aliquote IMU per l'anno di imposta 2026, confermando quelle già in vigore per l'anno 2025:

	<b>IMU (per cento)</b>
Abitazione Principale e relative pertinenze	esente
Abitazione Principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	0,4
Fabbricati di cat. A e relative pertinenze (massimo un fabbricato per ogni cat. C/2, C/6 e C/7), concessi in comodato gratuito a parenti di primo grado ivi residenti con i requisiti previsti dalla Legge di stabilità 2016	1,06
Fabbricati di cat. A diversi dall'abitazione principale, dai comodati gratuiti ex Legge di stabilità 2016 e da cat. A/10	1,14
Fabbricati di cat. A/10	1,06
Fabbricati di cat. C/2, C/6 e C/7 (diversi da pertinenze di abitazione principale o di comodati gratuiti ex Legge di stabilità 2016)	1,14
Fabbricati di cat. da C/1, C/3, C/4 e C/5	1,06
Fabbricati di cat. da D/1 a D/9	1,14
Fabbricati di cat. D di nuova costruzione e/o ampliamenti	1,06
Fabbricati di cat. B	1,06
Aree Fabbricabili e terreni agricoli	1,06
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10

### **FABBRICATI RURALI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

I fabbricati rurali ad uso strumentale alle attività agricole sono quelli identificati in catasto con la categoria catastale D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole".

Sono considerati fabbricati rurali ad uso strumentale anche fabbricati appartenenti ad altre categorie catastali purché sia presente in catasto una specifica annotazione di ruralità.

I fabbricati di categoria A ad uso abitativo, anche se aventi in catasto l'annotazione di ruralità, non sono fabbricati strumentali e seguono le regole ordinarie per i fabbricati abitativi.

I fabbricati rurali strumentali all'attività agricola devono versare l'imposta con applicazione dell'aliquota pari allo 0,10 per cento (1 per mille).

### **FABBRICATI CATEGORIA CATASTALE "D" DI NUOVA COSTRUZIONE**

Dal 2025 i fabbricati di categoria catastale "D" di nuova costruzione e gli ampliamenti di fabbricati di categoria catastale D esistenti versano l'imposta con **l'applicazione dell'aliquota pari al 1,06 per cento.**

### **COMODATI - Legge di stabilità 2016**

La base imponibile IMU è ridotta al 50% per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli), in presenza dei seguenti requisiti:

- 1) Il comodante e il comodatario devono risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nel Comune di Poggio Rusco.
- 2) Il comodante deve possedere al massimo due abitazioni, non di lusso, nel Comune di Poggio Rusco, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio che la utilizza come propria abitazione principale. Il possesso, anche in piccola percentuale, di una terza abitazione ubicata nel Comune di Poggio Rusco o in qualsiasi altro Comune del territorio nazionale, fa venir meno il diritto all'agevolazione.
- 3) il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La riduzione al 50% della base imponibile IMU si applica anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, la pertinenza deve essere classificata in categoria catastale C/2, C/6, C/7 nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale.

**L'aliquota da applicare è pari al 1,06 per cento.**

Il contribuente è tenuto a presentare la dichiarazione IMU.

### **LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO - Legge di stabilità 2016**

Ai sensi dell'art. 1 comma 760 della Legge n. 160/2019, si applica la riduzione di imposta del 25 % agli immobili locati a canone concordato, adibiti ad abitazione principale, così come definiti dall'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998.

L'aliquota da applicare è pari al 1,14 per cento.

Non sussiste più l'obbligo dichiarativo.

### **SCADENZE PAGAMENTO**

Il pagamento è diviso in due rate:

- la prima, in acconto, deve essere versata entro il **16 giugno 2026** pari all'imposta dovuta per il primo semestre, calcolata con riferimento alle aliquote dell'anno precedente;
- la seconda, a saldo, deve essere versata entro il **16 dicembre 2026** a congruaggio dell'imposta annua dovuta calcolata in base alle aliquote 2026.

### **VERSAMENTO**

Il pagamento deve essere eseguito mediante modello F24, reperibile presso gli sportelli bancari e gli uffici postali.

Il versamento non è dovuto per importi inferiori o uguali a €. 12,00 di imposta annua, tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Ai fini della compilazione del modello F24, alla sezione "IMU e altri tributi locali" occorre indicare:

CODICE ENTE: G753 campo obbligatorio da compilare con attenzione perché identifica il comune di ubicazione degli immobili (POGGIO RUSCO) al quale deve essere versata l'imposta.

L'imposta va versata interamente al Comune tranne nel caso degli immobili produttivi classificati nella categoria catastale D, in questo caso si deve versare allo Stato l'importo risultante dall'applicazione dell'aliquota base pari a 0,76 per cento, mentre al Comune si versa l'importo risultante dall'applicazione dell'incremento di aliquota stabilito dal Comune.

CODICI TRIBUTO:

COMUNE	STATO
3912 abitazione principale (solo A/1-A/8-A/9)	
3913 fabbricati rurali strumentali	
3914 terreni	
3916 aree fabbricabili	
3918 altri fabbricati	
3930 immobili ad uso produttivo D	3925 immobili ad uso produttivo D

L'utilizzo del modello F24 è gratuito per il contribuente (non sono dovute commissioni) e la consegna del modulo compilato può essere effettuata presso le banche, gli uffici postali e gli intermediari ENTRATEL (Es. CAF, Commercialisti, ecc.). Il modello F24 consente di utilizzare i crediti erariali e contributivi in compensazione con i debiti IMU.

## **DICHIARAZIONE**

La dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, pertanto la dichiarazione in scadenza al 30 giugno 2026 è riferita all'anno di imposta 2025.

Restano valide le dichiarazioni presentate negli anni precedenti ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e dell'Imposta Municipale Propria.

Il modello di dichiarazione IMU, con le relative istruzioni, è stato approvato con Decreto MEF 24 aprile 2024.

La dichiarazione deve essere sempre presentata quando il contribuente usufruisce di riduzioni o esenzioni e in tutti i casi in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto assolvimento dell'obbligazione tributaria ( es. fabbricati inagibili, beni merce, terreni agricoli esenti, aree fabbricabili, locazioni finanziarie etc.)

La dichiarazione può essere spedita a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata, senza ricevuta di ritorno, in tal caso si considera presentata nel giorno in cui è stata presentata all'ufficio postale.

La dichiarazione può essere consegnata direttamente all'Ufficio Protocollo oppure inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC:

*comune.poggiorusco@pec.regione.lombardia.it*

## **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi secondo le seguenti modalità:

-inviando una e-mail all'indirizzo: [tributi@comune.poggiorusco.mn.it](mailto:tributi@comune.poggiorusco.mn.it)

-telefonando al numero 0386 51001 int. 3

L'ufficio è aperto al pubblico nelle giornate di Lunedì e Venerdì dalle ore 09.00 alle 13.00;

Martedì dalle ore 15.30 alle 18.00.

N.B. In caso di pratiche complesse da esaminare è possibile fissare un appuntamento tramite il portale del sito istituzionale del Comune nella giornata del giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.