



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Informativa per l'anno 2026

agg. del 07/04/2026

1. L'IMU IN BREVE

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è il tributo comunale dovuto da coloro che vantano su uno o più immobili il diritto di proprietà o altri diritti legali di godimento.

Il possesso di un fabbricato adibito ad **abitazione principale** o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, a meno che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Per **ciascuna annualità** l'imposta può essere versata in un'unica soluzione oppure in due rate distinte (Acconto e Saldo), secondo le seguenti scadenze:

- entro il **16 giugno**: pagamento dell'intera imposta in **unica soluzione**, oppure della **rata in Acconto**;
- entro il **16 dicembre**: pagamento della rata a **Saldo**.

Qualora le scadenze succitate ricadano di sabato, domenica o altro giorno festivo, il termine ultimo per l'esecuzione dei pagamenti è posticipato al **primo giorno feriale successivo**.

L'IMU è un'**imposta in autoliquidazione**; questo significa che il contribuente è tenuto a **provvedere personalmente** alla liquidazione dell'imposta dovuta ed al suo versamento.

Il contribuente ha la facoltà richiedere il **supporto di professionisti** qualificati quali commercialisti, patronati, centri autorizzati di assistenza fiscale (CAAF) etc. per il calcolo del tributo dovuto.

Quale **ausilio al calcolo dell'imposta** dovuta il Comune di Sarroch mette a disposizione dei contribuenti sul **sito** istituzionale l'applicativo web [Calcolo IMU On-Line](#), aggiornato alle disposizioni normative e alle aliquote vigenti per la corrente annualità.

2. NOVITÀ ANNO 2026

A partire dal 1° gennaio 2026 per le **aree edificabili** si applica l'aliquota dello **0,86%**. Restano, invece, invariate le aliquote per tutte le altre fattispecie previste.

3. DEFINIZIONI

FABBRICATO: è l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile 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.

AREA FABBRICABILE: è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli

imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

TERRENO AGRICOLO: è il terreno iscritto in Catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato, ricadente nella zona così individuata dallo strumento urbanistico comunale.

ABITAZIONE PRINCIPALE: si tratta del fabbricato iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, catastalmente classificato come abitazione o avente le caratteristiche di abitazione, nel quale **il possessore e i componenti del suo nucleo familiare** vi abbiano stabilito la propria **residenza anagrafica** e nel quale **dimorano abitualmente**. Vengono considerati come facenti parte dell'abitazione principale i fabbricati classificati nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di **un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate.

SOGGETTI PASSIVI: sono coloro che sono tenuti al pagamento dell'imposta secondo quanto stabilito dalle vigenti normative in materia.

RENDITA CATASTALE: si tratta del valore attribuito dal Catasto ad ogni singola unità immobiliare, sia ai fabbricati che ai terreni. La rendita catastale costituisce la base per la determinazione del reddito imponibile soggetto al pagamento dell'IMU.

BASE IMPONIBILE: consiste nel valore su cui deve essere applicata l'aliquota per calcolare l'imposta.

ALIQUTA: l'aliquota fiscale è il tasso da applicare alla base imponibile al fine di ottenere il valore dell'imposta dovuta.

4. SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono coloro che vantano sugli immobili uno o più dei seguenti diritti: proprietà; usufrutto; uso; abitazione; enfiteusi; superficie.

Sono inoltre tenuti al pagamento:

- il concessionario su aree demaniali;
- il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- 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 i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

In presenza di più soggetti passivi per un medesimo immobile, ognuno di essi è titolare di un'**autonoma obbligazione tributaria**.

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'IMU è dovuta per **anni solari** proporzionalmente alla **quota di possesso** e ai **mesi** dell'anno nei quali lo stesso si è. A ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Nel caso di possesso protratto **per più della metà** dei giorni dei quali il mese è composto, lo stesso 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**.

5. ALIQUOTE

Per l'anno **2026**, le aliquote vigenti nel **Comune di Sarroch** sono le seguenti:

Fattispecie	Aliquota	Detrazione
Abitazioni principali (escluse quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9) e relative pertinenze	ESENTI	
Abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9, e relative pertinenze	0,35%	€ 200,00
Abitazioni non principali	0,86%	-
Fabbricati appartenenti ai gruppi catastali C e B, e categorie catastali A10, D2, D3, D4, D5, D6 e D9	0,76% *	-
Aree edificabili	0,86%	-
Terreni agricoli	ESENTI-	
Immobili a destinazione speciale appartenenti alle categorie catastali D1, D7 e D8	1,06% **	-
Immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e gli immobili non siano in ogni caso locati	ESENTI-	
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0%	-

*: per gli immobili di **categoria D2, D3, D4, D5, D6 e D9** l'imposta dovuta applicando l'aliquota del **0,76%** è **destinata allo Stato**.

: **l'aliquota complessiva del 1,06% prevista per questa fattispecie di immobili è **così suddivisa**:

- **0,76%** allo Stato;
- **0,30%** al **Comune di Sarroch**.

6. QUOTA STATO

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della Legge n. 160/2019, è **riservato allo Stato il gettito dell'IMU** derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, calcolato ad **aliquota dello 7,6 per mille**.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato **contestualmente** allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo F24, distinti per le due quote.

7. DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE (cat. catastali A/1, A/8 e A/9)

Non costituisce presupposto dell'imposta IMU il possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, **ad eccezione** di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, **si detraggono**, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200,00** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi **proporzionalmente alla quota** per la quale la destinazione medesima si verifica. Quindi se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita tra loro in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

La suddetta detrazione **si applica anche agli alloggi** regolarmente assegnati dagli **Istituti autonomi per le case popolari (IACP)** o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare **si applicano per un solo immobile**.

8. ESENZIONI

8.1. ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai sensi dell'art. 1, comma 740 della legge n. 160/2019, il possesso di un fabbricato adibito ad **abitazione principale** o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, **non costituisce presupposto dell'imposta, ad eccezione** che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 o A/9**.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, catastalmente classificato come abitazione o avente le caratteristiche di abitazione, nel quale **il possessore e i componenti** del suo **nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Affinché un'abitazione possa essere intendersi come abitazione principale ai fini dell'IMU devono essere presenti **entrambi i requisiti** della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi** situati nel **territorio comunale** o in **comuni diversi**, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, sulla base di quanto **scelto dai componenti del nucleo familiare**. **La scelta** deve essere effettuata mediante **presentazione della dichiarazione IMU** al comune dove è ubicato l'immobile da considerare quale abitazione principale.

Nello specifico per la compilazione del modello dichiarativo il contribuente deve barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase: **«Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019»**

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.

Sono **assimilati all'abitazione principale**:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- 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;
- **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;
- 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;
- **l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente** (ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019), **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.

8.2. ALTRI IMMOBILI

Sono **esenti** dall'imposta i **terreni agricoli** come di seguito qualificati:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Il territorio di **Sarroch** rientra tra quelli individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993 per i quali sono **esenti** dall'imposta **tutti i terreni agricoli** situati sull'**intero territorio comunale**.

Sono **altresì esenti** dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

8.3. TITOLARI DI PENSIONI MATURATE CON STATI ESTERI

Il comma 48 dell'articolo 1 della L. 178/2020 ha introdotto una riduzione IMU per i titolari di pensioni maturate all'estero, non prevista per l'anno 2020.

A partire dal 1° gennaio 2021, all'IMU dovuta per l'**unica unità immobiliare non locata o concessa in comodato**, posseduta a titolo di **proprietà o di usufrutto** da soggetti **non residenti in Italia** e titolari di **pensione maturata con Stati** per i quali è **attiva una Convenzione contro le doppie imposizioni siglata con l'Italia**, viene riconosciuta una **riduzione dell'imposta pari al 50 per cento**.

Al fine di usufruire della riduzione, si specifica che:

- ci deve essere coincidenza tra lo Stato estero di residenza e lo Stato estero che eroga la pensione;
- nella categoria di "Pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia" rientrano sia le pensioni in **regime europeo** sia quelle in **regime di convenzione bilaterale**; tra gli stati esteri extra UE **costituiscono eccezione il Messico e la Repubblica di Corea** in quanto le relative convenzioni non prevedono la totalizzazione internazionale della pensione dei periodi assicurativi;
- l'agevolazione non si applica nel caso in cui la pensione sia stata maturata esclusivamente in uno Stato estero.

9. BASE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore degli immobili.

Per i **FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO**, il valore si ottiene applicando alla **rendita catastale** vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutata del 5%** (ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662), uno dei seguenti **moltiplicatori** in base alla categoria dell'immobile:

Moltiplicatore	Categoria fabbricati
160	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A , con esclusione della categoria catastale A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7
140	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.
80	per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10
65	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D , ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
55	per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

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.

Ad esempio, per un fabbricato classificato nella categoria A/2 la base imponibile si ottiene con il seguente calcolo:

$$[rendita * 1,05] * 160$$

Per i fabbricati **classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, **secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333**, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

La base imponibile dei fabbricati è **ridotta al 50 per cento** nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 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 può essere dimostrata dal contribuente presentando una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che **attesti l'inagibilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato**;
- per le unità immobiliari abitative, **ad eccezione** per quelle classificate nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**, concesse in **comodato d'uso gratuito** dal soggetto passivo (comodante) ai **parenti in linea retta entro il primo grado** (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il **contratto sia registrato** presso l'Agenzia delle Entrate che il comodante **possieda una sola abitazione** nell'intero **territorio nazionale** 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 a propria abitazione principale, ad eccezione** delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per i **TERRENI AGRICOLI**, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato del 25 per cento** ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a **135**.

Per le **AREE FABBRICABILI**, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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.

Si precisa che è **possibile verificare la rispondenza delle previsioni urbanistiche** a cui sono soggette le aree edificabili, consultando sul sito web del Comune di Sarroch il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** vigente disponibile alla pagina:

<https://servizi.comune.sarroch.ca.it/openweb/trasparenza/pagina.php?id=69>

oppure richiedendo un Certificato di Destinazione Urbanistica al Servizio Edilizia Privata dell'Ente.

Per la determinazione del **valore delle aree edificabili**, è possibile fare riferimento ai valori presenti nell'apposita relazione contenente la stima dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2012, suddivisa per zone urbanistiche e basata sui valori delle compravendite avvenute nei cinque (5) anni precedenti, che mantengono la loro validità anche per l'annualità **2026**. La relazione, approvata con la Delibera del Consiglio Comunale n. 5/2012, è disponibile nel sito internet del Comune alla pagina:

<https://comune.sarroch.ca.it/documenti/3368469/stima-aree-edificabili-imu-2012> .

È possibile rifarsi ai valori indicati nella succitata relazione, **adeguandoli al tasso d'inflazione programmata** previsto per l'anno **2026**. Si specifica che **i suddetti valori non sono vincolanti** per il contribuente, che pertanto può comunque **dichiarare e versare sulla base di un valore imponibile diverso** da quello indicato dall'Ente, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

Il **tasso d'inflazione programmata** previsto per l'anno **2026** è verificabile direttamente sul portale internet del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, accedendo alla pagina:

https://www.dt.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/analisi_programmazione_economico_finanziaria/inflaz_programmata/ .

10. CALCOLO DELL'IMPOSTA

10.1. MODALITÀ DI CALCOLO

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, **proporzionalmente alla quota di possesso** di ciascuno immobile ed ai **mesi** dell'anno nei quali lo stesso si è protratto. Nel caso di possesso protrattosi per **più della metà dei giorni** di cui il mese è composto, lo stesso 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.

Diversamente dalle imposte sui redditi l'IMU, **si calcola e si versa per l'anno corrente**. Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- base imponibile;
- mesi di possesso;
- percentuale di possesso;
- aliquota di riferimento;
- detrazioni spettanti.

L'imposta va calcolata come segue:

$$\text{base imponibile} \times (\text{mesi di possesso} / 12) \times (\text{percentuale di possesso}) \times (\text{aliquota})$$

Se il possesso riguarda un'**abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9**, occorre determinare per ciascun periodo anche la **quota di detrazione** spettante nella misura massima di **200,00 euro** di detrazione ordinaria:

$$(200) / (\text{numero contitolari che utilizzano l'abitazione}) \times (\text{mesi di utilizzo} / 12)$$

Se il possesso riguarda **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 per cento**.

Si ricorda che l'IMU è un'**imposta in autoliquidazione**; questo significa che il contribuente è **tenuto a provvedere personalmente** alla liquidazione dell'imposta dovuta. Il contribuente può richiedere il **supporto di professionisti** qualificati quali commercialisti, patronati, centri autorizzati di assistenza fiscale (CAAF) etc. per il calcolo del tributo dovuto.

Si specifica che il personale del **Servizio Tributi** può fornire tutte le informazioni utili per il calcolo e il versamento, ma **non può effettuare conteggi** d'imposta per conto dei contribuenti.

10.2. CALCOLO IMU ON-LINE

Il Comune di Sarroch rende disponibile sul **sito** istituzionale l'applicativo web **Calcolo IMU On-Line**, aggiornato alle disposizioni e alle aliquote vigenti per l'anno **2026**, quale **ausilio per il calcolo dell'imposta** dovuta per questa annualità.

Previo inserimento dei **dati relativi all'immobile** (rendita catastale, percentuale di possesso, periodo di possesso, etc.) è possibile effettuare il calcolo dell'imposta dovuta per l'anno corrente. Qualora si fosse omissivo in tutto o in parte di effettuare il versamento dell'**imposta dovuta nelle precedenti annualità**, è possibile effettuare anche il calcolo del **ravvedimento operoso**.

L'applicativo è raggiungibile dal collegamento presente nella **pagina principale** del sito internet istituzionale, oppure accedendo direttamente al **Portale dei servizi digitali** dell'Ente.

IMPORTANTE: il calcolo dell'imposta dovuta viene effettuato sulla base dei **dati inseriti dall'utente**. È dunque opportuno **verificare con attenzione** la correttezza di tutti i dati degli immobili inseriti.

L'Amministrazione comunale non può essere ritenuta responsabile circa l'esattezza dei dati medesimi e conseguentemente dell'importo elaborato dall'applicativo.

Qualora si riscontrassero malfunzionamenti con l'utilizzo dell'applicativo s'invita ad inviare pronta segnalazione al Servizio Tributi.

Si evidenzia che è possibile **verificare il valore della rendita catastale** del proprio immobile sia autenticandosi al **Portale dell'Agenzia delle Entrate** tramite SPID, CIE o CNS. In alternativa, è possibile utilizzare senza necessità di autenticazione all'**apposito servizio** sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/consultazione-rendite-catastali/>.

11. SCADENZE

Per l'anno **2026** sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:

- prima rata in **Acconto**: entro il **16 giugno 2026**;
- seconda rata a **Saldo**: entro il **16 dicembre 2026**.

È facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'**unica soluzione annuale**, da corrispondere alla **scadenza per il pagamento dell'Acconto**.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento della **rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito **a conguaglio**, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare spontaneamente la propria posizione avvalendosi del **ravvedimento operoso**.

12. MODALITÀ DI VERSAMENTO

12.1. PAGAMENTO CON MODELLO F24

Per l'anno **2026** il pagamento dell'IMU deve essere effettuato attraverso l'utilizzo del **modello di pagamento F24** predisposti dall'Agenzia delle Entrate. È possibile reperire gli F24 presso gli sportelli bancari, gli uffici postali, le sedi territoriali dell'Agenzia delle Entrate e presso i concessionari della riscossione.

Copia digitale del modello può essere prelevata e stampata direttamente dal sito internet del Comune oppure da quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque concessionaria o banca convenzionata, presso gli uffici postali e presso i pubblici esercenti autorizzati. Il pagamento può avvenire anche on-line tramite i servizi di "*home banking*" o tramite il portale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate. I **titolari di partita Iva** hanno l'**obbligo** di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali **esclusivamente in via telematica**.

Il versamento deve essere **arrotondato all'euro** con il seguente criterio:

- fino a 49 centesimi: si arrotonda per difetto;
- oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso.

Ad esempio, se il totale da versare è pari 115,49 euro diventa 115,00 euro; invece, se il totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro).

L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Il Comune può disciplinare il versamento minimo con proprio Regolamento: per il Comune di Sarroch l'importo minimo è fissato in **euro 5,00**. Tale importo si intende riferito all'imposta **complessivamente dovuta per l'anno** e non alle singole rate di acconto e di saldo.

I "Codici Tributo" da utilizzare nei modelli F24 sono quelli statuiti dall'Agenzia delle Entrate, di seguito elencati

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato		3925
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - incremento comune	3930	
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	

Il "Codice Ente" relativo al Comune di Sarroch è: **I443** (il primo carattere è una "i"). Nel caso di versamento dell'imposta con il modello "F24 Semplificato", è necessario inserire il valore **EL** all'interno del campo "Sezione".

12.2. PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

L'IMU è dovuta anche da tutti coloro (cittadini italiani o stranieri) che, pur **non essendo residenti nel territorio dello Stato italiano**, posseggono sul territorio italiano fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ecc.). Il pagamento deve essere eseguito seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 nonché le disposizioni di cui alla Legge n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013) relativamente al versamento da effettuare allo Stato.

Anche i soggetti non residenti dovranno, pertanto, versare l'IMU seguendo le disposizioni generali illustrate nella succitata circolare. I residenti all'estero **impossibilitati a versare tramite il modello F24** possono provvedere nei modi seguenti:

- **quota Comune:** tramite un bonifico bancario sul conto di tesoreria presso **Banco di Sardegna** (codice SWIFT/BIC: **BPMO IT 22 XXX**), intestato al **Comune di Sarroch**, utilizzando il codice IBAN **IT 62 C 01015 43990 000000000824**;
- **quota Stato:** tramite un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN **IT02G0100003245348006108000**.

La **causale di pagamento** dovrà essere strutturata indicando le seguenti informazioni:

- il **codice fiscale** o la **partita IVA** del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla **"IMU"** e **"SARROCH"**;
- il relativo codice tributo F24;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione **"ACCONTO"** per la prima rata e **"SALDO"** per la seconda, oppure **"UNICA"** se si paga l'imposta annua in un'unica soluzione.

Qualora si riscontrassero dei problemi con la lunghezza della causale, si potrà omettere la dicitura **"SARROCH"** e il codice tributo F24.

12.3. PAGAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/92 - enti non commerciali - è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal comune.

I soggetti suddetti eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 01/01/2020.

13. DICHIARAZIONE

Ai fini dell'IMU le dichiarazioni vanno presentate solamente per i **casi indicati nelle istruzioni ministeriali** e comunque ogni qualvolta le **informazioni non siano direttamente conoscibili dal comune**.

La dichiarazione va presentata **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. La dichiarazione presentata **ha effetto anche per gli anni successivi**, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per le variazioni **intervenute nel 2025** sarà possibile presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno 2026**, mentre per le **variazioni avvenute o che avverranno nel corso del 2026** la dichiarazione potrà essere presentata **entro il 30 giugno 2027**.

Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) - **alloggi sociali** - e 5) - **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e Forze di polizia** - ed al comma 751, terzo periodo - **beni merce** - il soggetto passivo **attesta tramite il modello di dichiarazione il possesso dei requisiti** prescritti dalle norme.

Gli **enti non commerciali** in possesso di immobili che formano oggetto di esenzione da IMU ai sensi dell'art. 1, comma 759, lettera g), legge n. 160/2019 sono tenuti a inviare, **esclusivamente con modalità telematica**, al Dipartimento delle finanze, la dichiarazione IMU - ENC.