

## IMU ANNO 2026

L'IMU è l'imposta sui beni immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli), disciplinata dalla Legge 160/2019 (legge di bilancio 2020), all'art.1, commi da 738 a 183 e ss.mm.ii.

L'imposta è dovuta per anno solare.

In caso di più soggetti contitolari dello stesso immobile, l'IMU va versata da ciascun contitolare in proporzione alla sua quota di proprietà ed ai mesi di possesso.

L'Imu è dovuta dal:

- proprietaria/o di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili;
- genitore, affidatario dei figli, assegnatario della casa familiare a seguito del provvedimento del giudice.

Nel caso di concessione di aree demaniali, l'IMU è dovuta dal "concessionario", ossia il soggetto al quale è stata data in concessione l'area demaniale.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, l'IMU è dovuta dal "locatario", ossia dal soggetto che ha preso in locazione l'immobile, a partire dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata del contratto.

### **Pagamento acconto IMU**

Il versamento della rata di acconto IMU per l'anno 2026 deve essere effettuato entro il **16 giugno 2026** in misura pari all'imposta dovuta per il primo semestre, come previsto dall'art. 1, comma 762 della legge 160/2019.

Entro il 16 giugno 2026 è possibile effettuare in un'unica soluzione il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2026.

### **Pagamento saldo IMU 2026**

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per il secondo semestre va eseguito entro il **16 dicembre 2026** sulla base delle aliquote risultanti dalla delibera di approvazione delle aliquote.

Il pagamento può essere effettuato mediante il modello F24 semplificato indicando i seguenti codici tributo:

- 3912 Abitazione principale e relative pertinenze
- 3914 Terreni
- 3916 Aree fabbricabili
- 3918 Altri fabbricati diversi dalla categoria D
- 3923 Interessi (a seguito di accertamento)
- 3924 Sanzioni (a seguito di accertamento)

- 3925 Immobili di categoria D (quota Stato)
- 3930 Immobili di categoria D (quota Comune)

Il codice catastale del Comune di Angera è: **A290**

## **Aliquote**

Si evidenzia che dall'anno 2025, in attuazione dell'articolo 1, commi 756 e 757, della L. 160/2019, i Comuni possono diversificare le aliquote solo selezionando le fattispecie individuate nell'allegato "A" del decreto del Vice Ministro dell'economia e delle finanze adottato il 6 settembre 2024, che integra il decreto 7 luglio 2023, e sono obbligati a redigere la delibera di approvazione delle aliquote IMU tramite l'elaborazione del Prospetto, utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile sul portale del Federalismo fiscale.

**Per l'anno 2026 il Consiglio Comunale con deliberazione n.82 del 27.12.2025 ha confermato le aliquote applicate per l'anno di imposta 2025, in particolare:**

- **aliquota 1,05% (aliquota ordinaria)** per tutti gli immobili per i quali non è prevista un'aliquota specifica;
- **aliquota 1,05% (aliquota ordinaria)** per le aree fabbricabili;
- **aliquota 0,10%** per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3-bis del decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 (INCLUSA CATEGORIA CATASTALE D);
- **aliquota 0,50%** per le unità immobiliari di categoria A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale e relative pertinenze;
- **riduzione aliquota ordinaria del 25%** per i proprietari che concedono in locazione immobili ad un soggetto persona fisica, residente nell'immobile, che la utilizzi come abitazione principale, alle condizioni di cui all'art. 2, comma 3, della Legge 9.12.1998 n. 431 definite in base all'accordo vigente stipulato in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (canone concordato);

## **Detrazione per abitazione principale**

In base all'art.1, comma 749 della legge 160/2019, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare di categoria A/1, A/8 e A/9 adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 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.

## **Abitazione principale e assimilazioni**

Come stabilito dall'art. 1, commi 740 e 741 della L. 160/2019 l'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e le detrazioni come sopra indicate. 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**.

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.

Ai sensi dell'art.9 del vigente Regolamento IMU, sono assimilate all'abitazione principale 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.

## **Residenti all'estero**

I cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE sono soggetti ad IMU.

La legge 160/2019 non prevede più alcuna possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, neppure per quelli già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza. Quindi per gli AIRE tutti gli immobili posseduti in Italia sono soggetti a imposta, senza eccezione.

E' opportuno far presente che AIRE e pensionati all'estero sono due condizioni differenti. E che dal 2021, solo per i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, è riconosciuta una agevolazione su un unico immobile non locato o dato in comodato. Per questo immobile la riduzione IMU era del **50% nel 2021 e solo per il 2022 del 62,5%** (ovvero pagano il 37,5%).

**Dal 2023** la riduzione per i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia la riduzione è del **50%** e **la stessa si applica solo sull'abitazione e non sulle pertinenze**.

Pertanto, hanno diritto alla riduzione IMU i titolari di una **pensione internazionale**, che hanno lavorato in **Stati esteri in convenzione con l'Italia e che sono residenti all'estero**.

Se un cittadino AIRE è anche pensionato, titolare di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, può beneficiare della riduzione, MA SOLO in quanto rispetta le condizioni sulla pensione e NON perché risulta iscritto AIRE.

I residenti all'estero che hanno difficoltà ad effettuare il versamento tramite modello F24 possono effettuare il pagamento presso il conto corrente di Tesoreria, BPER BANCA – Agenzia di Sesto Calende

Conto Corrente numero: 000049621305

Filiale: Sesto Calende

Codice IBAN: IT 41 Y 05387 50530 000049621305

Codice BIC: BPMOIT22XXX

### **Dichiarazione Imu (variazione di possesso)**

Il [Ministero dell'economia e delle finanze](#) (link attivo) ha emanato il Decreto 24 aprile 2024 con il quale ha approvato i modelli di:

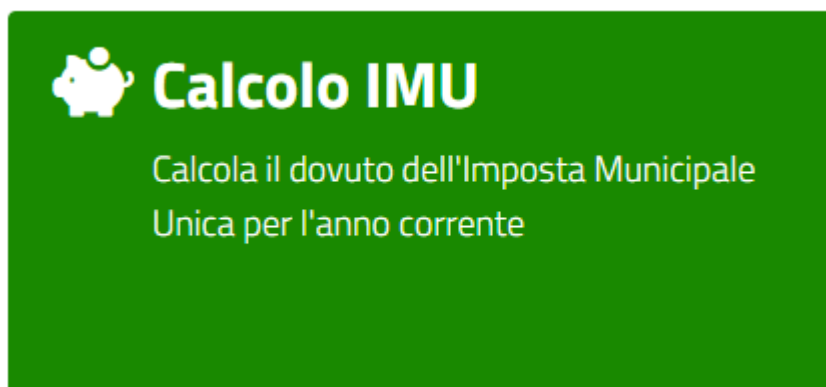
- dichiarazione IMU/IMPi (imposta municipale propria/imposta immobiliare sulle piattaforme marine);
- dichiarazione IMU ENC (imposta municipale propria enti non commerciali).

La dichiarazione deve essere presentata nei casi previsti dalle istruzioni ministeriali per la compilazione della dichiarazione. Le variazioni 2025 devono essere dichiarate **entro il 30/06/2026**.

### **Calcolo IMU online**

Accedendo al sito istituzionale <https://comune.angera.va.it/>, è disponibile il calcolatore online che consente la compilazione del mod.F24 di pagamento.

Il calcolare è disponibile nella sezione servizi



Per poter effettuare il calcolo dell'importo da versare, è necessario calcolare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota. La base imponibile si determina come segue:

- fabbricati: serve conoscere la rendita catastale;
- terreni agricoli: serve conoscere il reddito dominicale risultante in catasto;
- aree fabbricabili: si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data del primo gennaio dell'anno in corso.

Si fa presente che il Comune di Angera, con deliberazione di Giunta Comunale n.45 del 19.05.2021, ha definito i valori delle aree fabbricabili secondo il vigente Piano di Governo del Territorio.

Ulteriori informazioni possono essere reperite consultando il vigente Regolamento IMU.