



QUALI IMMOBILI PAGANO	
FATTISPECIE	ALIQUOTE 2026
Abitazione Principale A/1, A/8 E A/9 e relative pertinenze (detrazione €200,00)	0,5%
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0,1%
Altri immobili - categoria D quota Comune	0,29%
Altri immobili - categoria D quota Stato	0,76%
Altri immobili (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,05%
Aree edificabili	1,06%

IMMOBILI ESCLUSI

L' IMU non si applica alle seguenti categorie di immobili:

- ✓ le abitazioni principali (tranne le categorie A/1, A/8 e A/9) e loro pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una sola unità per ciascuna delle categorie indicate

Sono altresì esclusi i seguenti immobili (**previa presentazione della Dichiarazione di Variazione IMU**):

- ✓ 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
- ✓ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica
- ✓ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale
- ✓ 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 D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- ✓ i terreni agricoli

ESENZIONI IMU 2026

- ✓ Dal 2022 (art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020) sono esenti dall'IMU i "Beni merce", fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati.
 - ✓ La Legge di Bilancio 2023 (art. 1, c. 81, L. 197/2022) prevede l'esenzione per gli immobili occupati abusivamente che è stata confermata anche per l'anno 2026
- Per avere diritto alle suddette esenzioni è necessario presentare la dichiarazione di variazione IMU.**

RIDUZIONE PER I PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

La Legge di Bilancio 2021 ha stabilito, a decorrere dall'anno 2021, la riduzione pari al 50% dell'imposta per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, a condizione che non sia 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.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione

RIDUZIONI

Beneficiano della **riduzione** della base imponibile del 50%:

- ✓ i fabbricati concessi in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli), ad esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per poter beneficiare della riduzione occorre rispettare **tutte** le seguenti condizioni:
 - il comodante che concede il fabbricato in uso deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente a Zandobbio e non deve possedere altri fabbricati ad uso abitativo in Italia oltre la casa in cui risiede (a Zandobbio) e quella data in comodato d'uso gratuito;
 - la concessione dell'immobile ai genitori/figli deve risultare da un contratto, in forma scritta o verbale, che deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.La riduzione decorre dalla data di stipula (in caso di forma scritta) o di conclusione (in caso di accordo verbale). L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.
- ✓ i fabbricati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU e apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi.
- ✓ i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10 del D.lgs n. 42/2004.
Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU.
- ✓ I fabbricati locati a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998 beneficiano della riduzione del **25%** dell'imposta a patto che il contratto preveda l'obbligo di registrazione per poter ottenere lo sgravio fiscale.
Per avere diritto all'applicazione della riduzione è necessario presentare apposita dichiarazione IMU.

AGEVOLAZIONI REGOLAMENTARI

Viene **assimilata** all'abitazione principale e quindi non paga l'imposta l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che trasferiscono 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 l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione è necessario presentare apposita dichiarazione IMU.

COME SI CALCOLA

Ogni contribuente calcola l'IMU in autoliquidazione applicando alla base imponibile le aliquote deliberate dal Consiglio Comunale, tenendo conto della quota e dei mesi di possesso.

L'imponibile dei fabbricati è dato dal prodotto della rendita catastale vigente al 1° gennaio 2026 rivalutata del 5% (rendita moltiplicata per 1,05) e del moltiplicatore:

FABBRICATI	gruppo catastale A (esclusa la categoria A10) e categorie catastali C2-C6-C7 : rendita rivalutata x 160 ;
	gruppo catastale B e categorie catastali C3-C4-C5 : rendita rivalutata x 140
	categorie catastali A10 e D5 : rendita rivalutata x 80
	categoria catastale C1 : rendita rivalutata x 55
	categoria catastale D (esclusa la categoria D5): rendita rivalutata x 65
	categoria catastale D privi di rendita e posseduti da imprese: valore contabile x i coefficienti stabiliti con decreto del MEF
AREA EDIFICABILE	valore commerciale dell'area autodeterminato dal soggetto passivo

Le rendite dei fabbricati e il reddito dominicale dei terreni vengono determinati dal Catasto, il valore commerciale delle aree edificabili viene **autodeterminato dal contribuente** sulla base dell'andamento del mercato, mentre il valore dei fabbricati D posseduti da imprese, non ancora accatastati, tramite le scritture contabili.
Fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato sconterà l'imposta calcolata in base al valore dell'area sulla quale è edificato.

COME SI PAGA

Si può pagare con delega di pagamento modello **F24** presso uffici postali, sportelli bancari o tramite homebanking, Per i versamenti eseguiti dall'estero occorre utilizzare il codice **IBAN**: IT24X0306953633100000046056 e il codice **BIC/SWIFT**: BCITITMMXXX.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per ciascun rigo del modello F24, 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.

Non si versa se l'importo riferito all'intero anno per tutte le fattispecie imponibili è inferiore a **€ 5,00**, mentre se l'importo della sola rata di acconto è inferiore a € 5,00 si paga direttamente il totale annuo a saldo, nel mese di dicembre.

QUANDO DI PAGA

ACCONTO Entro il 16 giugno 2026

SALDOEntro il 16 dicembre 2026

UNICA SOLUZIONE Entro il 16 giugno 2026

COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Per versare l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", indicando l'Ente destinatario del versamento e il "codice tributo" a seconda della tipologia del bene cui si riferisce il versamento.

Il **codice Ente** che identifica il Comune di Zandobbio è M144, mentre i **codici tributo** sono i seguenti:

DENOMINAZIONE	CODICE
IMU - Abitazione principale e relative pertinenze	3912
IMU - Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
IMU - Terreni agricoli	3914
IMU - Aree fabbricabili	3916
IMU - Altri fabbricati	3918
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D -STATO	3925
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE	3930
IMU - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)	3939

LA DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU, è un modulo ministeriale che deve essere presentato dai soggetti passivi solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a un diverso ammontare dell'imposta dovuta **attengono a riduzioni o esenzioni d'imposta** o non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale o dal modello unico informatico (MUI) predisposto dal notaio.

La dichiarazione deve essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica 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. Le dichiarazioni hanno effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dei tributi dovuti.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi una riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicato:

SPRINT	0,1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo del 1,40%	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,5% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,67% dell'importo non versato	dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,75% dell'importo non versato	oltre il 90° giorno di ritardo e comunque entro l'anno dalla data di scadenza del pagamento
	4,29% dell'importo non versato	entro due anni dall'omissione o dall'errore
	5% dell'importo non versato	oltre due dall'omissione o dall'errore

RAVVEDIMENTO OPEROSO DAL 01/09/2024

TIPO	SANZIONE RIDOTTA	TERMINE
SPRINT	0,083% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,25% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,39% dell'importo non versato	dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,125% dell'importo non versato (1/8 della sanzione minima)	oltre il 90° giorno di ritardo e comunque entro l'anno dalla data di scadenza del pagamento
	3,572% dell'importo non versato (1/7 della sanzione minima)	per ravvedimenti effettuati successivamente alla data precedente
	4,17% dell'importo non versato (1/6 della sanzione minima)	in presenza di comunicazione dello schema di atto di cui all'articolo 6-bis, comma 3, della Legge 27 luglio 2000, n. 212, non preceduto da un verbale di constatazione, senza che sia stata presentata istanza di accertamento con adesione ai sensi dell'articolo 6, comma 2-bis, primo periodo del decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.

Oltre la sanzione si devono versare anche gli interessi calcolati esclusivamente sull'imposta dovuta (al netto della sanzione), al tasso legale annuo * per ogni giorno di ritardo, utilizzando la seguente formula:

Interessi = $\frac{\text{imposta} \times \text{giorni di ritardo} \times \text{tasso legale}}{36500}$

36500

* dal 01.01.2021 il tasso di interesse legale è del 0,01% annuo
dal 01.01.2022 il tasso di interesse legale è del 1,25% annuo
dal 01.01.2023 il tasso di interesse legale è del 5,00% annuo
dal 01.01.2024 il tasso di interesse legale è del 2,50% annuo
dal 01.01.2025 il tasso di interesse legale è del 2,00% annuo
dal 01.01.2026 il tasso di interesse legale è del 1,60% annuo

COME CONTATTARE L'UFFICIO TRIBUTI

tramite telefono ai seguenti recapiti:
- 035/4256908 (Sonika Madahar)
- 035/4256907 (Barbara Martinelli)

tramite posta elettronica al seguente indirizzo:
- uff.tributi@comune.zandobbio.bg.it

tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@comunezandobbio.legalmail.it

Orari di apertura al pubblico:

Lunedì, Martedì, Mercoledì 8.30 – 12.30 Giovedì 9.30 – 12.30 Venerdì CHIUSO

Tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo www.comune.zandobbio.bg.it.