



COMUNE DI CASTRONNO

Provincia di Varese

UFFICIO TRIBUTI

INFORMATIVA IMU ANNO 2026

IMU - Imposta Municipale Propria
Legge 160/2019 art. 1 commi da 738 a 783

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 del 23.12.2025, ha confermato per l'anno 2026 le stesse condizioni e aliquote IMU dell'anno precedente.

L'IMU è un'imposta che il contribuente deve calcolare e versare autonomamente in autoliquidazione, in quanto conoscitore tempestivo di alcune condizioni effettive dei beni immobili posseduti che possono variare nel corso dell'anno (percentuale di possesso, tipo d'uso, vendite e acquisti, ecc.).

L'UFFICIO TRIBUTI METTE A DISPOSIZIONE IL SERVIZIO DI CALCOLO DELL'IMU,

per usufruire del servizio è necessario
presentare apposita richiesta utilizzando il modulo di richiesta conteggi IMU,
disponibile con le seguenti modalità:

- **Ritiro presso l'Ufficio Tributi:** il modulo cartaceo può essere ritirato direttamente all'ingresso dell'Ufficio Tributi.
- **Richiesta via e-mail:** il modulo può essere richiesto e trasmesso compilato all'indirizzo e-mail dell'Ufficio Tributi;
- Sulla home page del **sito del Comune** di Castronno;
Il modulo, una volta compilato e sottoscritto, dovrà essere riconsegnato:
 - **tramite e-mail**, oppure
 - inserito nell'apposita **cassetta/scatola** collocata all'ingresso dell'Ufficio Tributi.

Si precisa che il servizio di calcolo sarà effettuato esclusivamente previa ricezione del modulo debitamente compilato in ogni sua parte.

ASSISTENZA E CALCOLO

Per ulteriori informazioni e per il calcolo on-line dell'imposta potrà consultare il sito del Comune www.comune.castronno.va.it

E' possibile contattare l'Ufficio Tributi nelle seguenti modalità:

Telefonando dal lunedì al venerdì	al n. 0332-896111 int. 7 dalle ore 09.00 alle ore 13.00
Tramite e-mail	all'indirizzo tributi@comune.castronno.va.it
L' Ufficio Tributi riceve	PER APPUNTAMENTO Il martedì e il giovedì dalle ore 10.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00



E' possibile determinare il tributo dovuto e stampare il modello di versamento F24 utilizzando il calcolatore disponibile al link:

<https://www.riscotel.it/calcoloimu/?ANNO=2026&comune=C343>



COMUNE DI CASTRONNO

Provincia di Varese

UFFICIO TRIBUTI

SCADENZE	<ul style="list-style-type: none">• ACCONTO entro il 16 giugno 2026 pari al 50% dell'imposta annua dovuta o soluzione unica• SALDO entro il 16 dicembre 2026 <p>Il versamento dell'imposta potrà essere effettuato utilizzando i modelli F24, senza spese, presso qualsiasi banca, anche in modalità home banking e ufficio postale</p>														
ALIQUOTE	<p>Le aliquote per l'IMU 2026 sono:</p> <table border="1"><thead><tr><th>TIPOLOGIA IMMOBILE</th><th>ALIQUOTE IMU</th></tr></thead><tbody><tr><td>Aliquota per abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e relative pertinenze nel massimo di una unità per categoria C2, C6 e C7</td><td>0,60 %</td></tr><tr><td>Detrazione per la sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e relative pertinenze</td><td>€ 200,00</td></tr><tr><td>Aliquota ordinaria per fabbricati ed aree edificabili</td><td>1,01 %</td></tr><tr><td>Abitazioni principali e relative pertinenze concessi in uso gratuito con contratto registrato dal possessore ai parenti entro il 1° grado in linea retta (genitori e figli)</td><td>0,91%</td></tr><tr><td>Immobili produttivi di categoria catastale "D"</td><td>1,01% di cui 0,76% per quota stato e 0,25% per quota comune</td></tr><tr><td>Fabbricati Rurali ad uso strumentale</td><td>0,1%</td></tr></tbody></table>	TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTE IMU	Aliquota per abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e relative pertinenze nel massimo di una unità per categoria C2, C6 e C7	0,60 %	Detrazione per la sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e relative pertinenze	€ 200,00	Aliquota ordinaria per fabbricati ed aree edificabili	1,01 %	Abitazioni principali e relative pertinenze concessi in uso gratuito con contratto registrato dal possessore ai parenti entro il 1° grado in linea retta (genitori e figli)	0,91%	Immobili produttivi di categoria catastale "D"	1,01% di cui 0,76% per quota stato e 0,25% per quota comune	Fabbricati Rurali ad uso strumentale	0,1%
TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTE IMU														
Aliquota per abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e relative pertinenze nel massimo di una unità per categoria C2, C6 e C7	0,60 %														
Detrazione per la sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e relative pertinenze	€ 200,00														
Aliquota ordinaria per fabbricati ed aree edificabili	1,01 %														
Abitazioni principali e relative pertinenze concessi in uso gratuito con contratto registrato dal possessore ai parenti entro il 1° grado in linea retta (genitori e figli)	0,91%														
Immobili produttivi di categoria catastale "D"	1,01% di cui 0,76% per quota stato e 0,25% per quota comune														
Fabbricati Rurali ad uso strumentale	0,1%														

INFORMAZIONI GENERALI

Il **presupposto dell'IMU** è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli); l'imposta si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

L'IMU **non** si paga per l'immobile adibito ad **abitazione principale** del soggetto passivo di imposta, e per gli immobili a esso equiparati, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 o A9 che rimangono assoggettati all'imposta.

I SOGGETTI PASSIVI dell'imposta sono:

- il proprietario, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il genitore affidatario dei figli in caso di provvedimento del giudice di assegnazione della casa familiare, che ai fini IMU costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli minori;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, nel caso di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno 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.

Abitazione Principale

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.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata in data 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, comma 741, lettera b) della legge 27 dicembre 2019 n. 160, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'esenzione Imu per l'immobile, in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale, spetta pertanto a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.



COMUNE DI CASTRONNO

Provincia di Varese

UFFICIO TRIBUTI

Immobili equiparati all'abitazione principale

Sono equiparati all'abitazione principale per le agevolazioni Imu i seguenti immobili:

- l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative indicate 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, adibiti ad abitazione principale; per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce anche, per l'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, come pure dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica; per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU entro il termine previsto.

Abitazione principale in categoria A/1, A/8 o A/9

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A/1, A/8 o A/9, sono invece soggetti ad Imu. Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale.

La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Pertinenze dell'abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Aree Fabbricabili

Aree edificabili pertenziali Art. 1 comma 741 lettera a) Legge 160/2019 Ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. a) della Legge 160/2019 per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta 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. Pertanto a decorrere dall'anno 2020 le cosiddette aree pertenziali sono soggette al pagamento dell'IMU se non hanno la suddetta qualificazione ai fini urbanistici e se non sono accorpate catastalmente al fabbricato

A norma dell'art. 1, comma 746, della legge n. 160/2019, 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

Il valore delle aree ed eventuali variazioni successive devono essere obbligatoriamente dichiarati con dichiarazione IMU.

Terreni Agricoli

I terreni agricoli non sono soggetti all'imposta ai sensi dell'art. 1 comma 758 lettera d) della Legge 160/2019, in quanto il Comune di Castronno ricade in area montana e collinare, come indicato nella circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993.



COMUNE DI CASTRONNO

Provincia di Varese

UFFICIO TRIBUTI

Immobili abitativi posseduti da soggetti non residenti nel territorio dello Stato

A partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non 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, l'imposta municipale propria è applicata nella misura della metà.

Immobili abitativi concessi in Comodato d'uso gratuito

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari ad uso abitativo, escluse quelle in categoria catastale A/1 - A/8 - A/9 concesse in comodato d'uso gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figlio – figlio genitori) a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia 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 (proprietario che concede in uso l'unità abitativa) non possieda più di due immobili abitativi, non rientranti nelle categorie catastali A/1 - A/8 - A/9, di cui uno solo dato in comodato e l'altro utilizzato come abitazione principale;
- entrambi gli immobili (abitazione principale del comodante e immobile concesso in comodato) risultino essere nel Comune di Castronno;

In caso di applicazione della citata riduzione si dovrà presentare la dichiarazione IMU, come previsto dalla normativa vigente (Art. 1 comma 769 Legge 160/2019);

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Immobili Inagibili e di Interesse Storico

La base imponibile IMU è ridotta del 50%; l'inagibilità dovrà essere accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o autocertificata e corredata da perizia redatta da un tecnico abilitato.

Abitazioni locata a canone concordato

L'imposta, determinata applicando le aliquote approvate dal Comune, è ridotta al 75% per le seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
- contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
- contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1

Dichiarazione

La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo rispetto alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal Comune. Ne consegue che, nei casi di vendita e/o acquisto di immobili o in caso di successione, non è necessario presentare la dichiarazione.

È possibile presentare la dichiarazione anche in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. La dichiarazione può essere consegnata al protocollo del Comune in Piazza Del Comune n. 1, oppure trasmessa per posta raccomandata con avviso di ricevimento, o per posta certificata all'indirizzo protocollo.comune.castronno@pec.regione.lombardia.it

Calcolo dell'imposta

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota.



COMUNE DI CASTRONNO

Provincia di Varese

UFFICIO TRIBUTI

Fabbricati: la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale (il dato può essere verificato sulle visure catastali), rivalutata del 5%, i moltiplicatori sotto indicati:

Categoria catastale	Tipologia Moltiplicatore	Moltiplicatore
A (tranne A/10) 160	Abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	65
D/5	banche e assicurazioni	80

Modalità di versamento e scadenze

L' imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto e 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria. (art. 15 comma 1 Regolamento di disciplina dell'imposta municipale propria (IMU).

Il versamento dovrà essere effettuato in autoliquidazione tramite modello F24.

I tributi devono essere versati senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il Regolamento Comunale all'art. 15 prevede che: *"L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 2 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo"*.

Il versamento dell'Imposta è da effettuarsi in due rate scadenti il 16 giugno ed il 16 dicembre. Il versamento in unica soluzione è da corrispondere entro il 16 giugno.

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 approvate per l'anno di competenza.