



COMUNE DI DAVERIO

Provincia di Varese

Via Roma n.45 – 21020 Daverio

Aggiornata al 05.05.2026

IMU 2026 Informativa

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili); 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** e per le relative pertinenze del soggetto passivo di imposta; rimangono invece **soggette ad IMU** le abitazioni principali e le relative pertinenze iscritte nelle categorie catastali cosiddette "di lusso" (A/1, A/8 e A/9).

La prima rata **IMU 2026**, da versare entro il **16 giugno 2026**, deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2026 applicando le aliquote e detrazioni stabilite dal Comune per l'anno precedente.

La seconda rata, da versare entro il **16 dicembre 2026**, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate per l'anno 2026.

Ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria **IMU** si riportano di seguito le aliquote, le detrazioni valevoli per l'anno 2026, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 22.12.2025.

ALIQUOTE

Per l'anno 2026 il Comune di Daverio ha confermato le medesime aliquote e detrazioni dell'anno 2025.

FATTISPECIE IMPONIBILE	ALIQUOTA
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,40% con detrazione di € 200,00
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,00%
Terreni agricoli	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	1,05% Di cui 0,76 per cento da versare allo STATO 0,29 per cento da versare al COMUNE
Altri fabbricati (fabbricati diversi da abitazione principale, fabbricati del gruppo catastale D, fabbricati merce, fabbricati rurali strumentali)	1,05%
Aree Fabbricabili	1,05%

CHI DEVE PAGARE

Proprietari di immobili oggetti di imposizione (incluse le aree edificabili) ovvero i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie, nonché il locatario finanziario (in caso di leasing). **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, A/9**, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e la detrazione deliberate dal Comune.

ABITAZIONE PRINCIPALE

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022 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.

PERTINENZE

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.

N.B. Nel caso in cui il contribuente sia possessore di due o più pertinenze per categoria, l'agevolazione si applicherà a quella con rendita più alta.

IMMOBILI CONCESSI COMODATO D'USO GRATUITO

E' confermata **la riduzione al 50% della base imponibile IMU** per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che le utilizzino come abitazione principale, a condizione che:

- Il comodato deve essere fra parenti in linea retta di primo grado (da genitore a figlio o da figlio a genitore);
- L'immobile oggetto del comodato non deve essere di lusso, quindi non deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- Il contratto di comodato, verbale o scritto, deve essere regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. L'agevolazione decorre dalla data di registrazione del contratto. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma di dichiarazione di concessione del comodato;
- La presentazione obbligatoria della dichiarazione IMU, su modello ministeriale, da parte del comodante con allegata la copia del contratto di comodato d'uso gratuito, da fare pervenire all'ufficio tributi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono avvenute le variazioni. La **dichiarazione IMU per l'anno 2025** va presentata entro il **30 giugno 2026**.
- Il comodante (proprietario che dà l'immobile in comodato) deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato e non deve possedere altri immobili, ad uso abitativo, nel territorio nazionale ad eccezione dell'abitazione principale (non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- Il comodatario deve adibire l'immobile avuto in comodato a propria abitazione (residenza anagrafica + dimora abituale);
- L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori (Art. 1 comma 1092 della Legge n. 145/2018).

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

E' confermata la riduzione del 50% della base imponibile, per i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10 del Codice dei Beni culturali (D.Lgs. n. 42/2004).

IMMOBILI INAGIBILI OD INABITABILI

E' confermata la riduzione del 50% della base imponibile. L'inagibilità o l'inabitabilità è **accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario**, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una **dichiarazione sostitutiva**, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato**. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, come meglio precisato nel regolamento IMU.

RIDUZIONE PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

Dall'anno 2023, l'IMU dovuta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso gratuito, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da **soggetti non residenti** nel territorio dello Stato che siano **titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia** e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, è ridotta al 50%. Sarà necessario comunicare tale condizione presentando la dichiarazione IMU su apposito modello ministeriale.

BENI MERCE

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono **esenti** dall'IMU i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati**. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU nel termine previsto.

IMMOBILI

Fabbricati, a qualsiasi uso destinati, aree edificabili.

E' confermata l'**esenzione** relativa ai **terreni agricoli**, essendo il Comune di Daverio compreso nell'elenco di cui alla circolare del MEF n. 9 del 14 giugno 1993.

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Ogni contribuente calcola l'IMU in autoliquidazione applicando alla base imponibile le aliquote deliberate dal Consiglio Comunale. L'imposta è dovuta per l'anno solare proporzionalmente alla quota di possesso o di diritto. L'imposta deve essere calcolata sulla base dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il **mele durante il quale il possesso 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 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 corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

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

BASE IMPONIBILE

Fabbricati: l'imponibile dei fabbricati è dato dal prodotto della rendita catastale rivalutata del 5% e del moltiplicatore:

- ✓ 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- ✓ 140 per i fabbricati del gruppo catastale B/ e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- ✓ 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 (uffici) e D/5;
- ✓ 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5);
- ✓ 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1 (negozi).

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.

Area Edificabile: il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26.05.2015 sono stati determinati i valori minimi di riferimento (vedere *tabella allegata*).

Per maggiori dettagli consultare la sezione Servizi online – PGT del sito istituzionale dell'Ente.

VERSAMENTI

Il pagamento dovrà essere effettuato utilizzando esclusivamente il **modello F24**, presso qualsiasi sportello bancario, postale o tramite home-banking.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non si effettua il versamento qualora l'imposta complessivamente dovuta per l'anno sia inferiore ad € 5,00.

I codici da utilizzare per i versamenti IMU sono:

CODICE CATASTALE per il **COMUNE DI DAVERIO** è **D256**.

CODICI TRIBUTO F24	3912	Abitazione principale di cat. A/1-A/8-A/9 e relative e relative pertinenze
	3916	Aree edificabili
	3918	Altri fabbricati
	3925	Fabbricati di categoria catastale D (QUOTA STATO)
	3930	Fabbricati di categoria catastale D (QUOTA COMUNE)

SCADENZE I soggetti passivi effettuano il pagamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate

16/06/2026 RATA ACCONTO

16/12/2026 RATA A SALDO

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **unica soluzione annuale**, da corrispondere **entro il 16 giugno 2026**.

Chi non provvederà a versare l'imposta entro le scadenze previste, potrà regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU ministeriale 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. La dichiarazione non dovrà essere presentata nel caso di acquisti, vendite immobili registrati in atti notarili, immobili divenuti abitazione principale (dato ricavabile da anagrafe comunale), variazione di rendite per ampliamenti, ristrutturazioni, se presentato docfa in catasto.

La dichiarazione predisposta su modello ministeriale, approvato con D.M. del 24.04.2024, può essere presentata al protocollo del Comune, oppure trasmessa per posta mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" e con l'indicazione dell'anno di riferimento. La dichiarazione può essere inviata telematicamente a mezzo posta certificata all'indirizzo comunedaverio@legalmail.it.

VALORE MINIMO AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.

ZONA URBANISTICA	riferimenti		VALORE €/mq
	NTA del PGT	Parametri Urbanistici	
ZONE RESIDENZIALI			
B1 - residenziale consolidata di completamento	21 (PdR)	I.F. 0,40 mc/mq R.C. 35%	€ 50,00
B1 - residenziale consolidata di completamento comparto ex PLU via Roma/via Verdi	21 (PdR)	indici e parametri urbanistici P.L.U.	valori deliberati precedenti
B1 - residenziale consolidata di completamento in aree soggette a Permesso di Costruire convenzionato	21 (PdR)	I.F. 0,40 mc/mq R.C. 35%	€ 45,00
B1.1 - residenziale consolidata di completamento interessata da Piano Esecutivo Vigente	22 (PdR)	indici di P.A.	valori deliberati precedenti
B1.1 - residenziale consolidata di completamento interessata da Piano Esecutivo Vigente scaduto con onere di nuovo convenzionamento	22 (PdR)	I.F. 0,40 mc/mq R.C. 35%	€ 40,00
B2 - verde privato/residenziale rada consolidata all'interno del tessuto urbano di completamento	23 (PdR)	I.F. 0,10 mc/mq R.C. 20%	€ 12,00
SRp - aree per attrezzature di interesse generale in aree soggette a Permesso di Costruire convenzionato	35 (PdR)	d.e. 0,40 mc/mq	€ 34,00
SRp - aree per attrezzature di interesse generale in aree soggette a Piano Attuativo	35 (PdR)	d.e. 0,40 mc/mq	€ 30,00
SRp - aree per attrezzature di interesse generale con diritti edificatori trasferibili	35 (PdR)	d.e. 0,40 mc/mq	€ 30,00
ZONE PRODUTTIVE			
D1 - produttiva esistente e di completamento	25 (PdR)	I.F. 0,60 mq/mq R.C. 60%	€ 74,00
D1.1 - produttiva esistente e di completamento interessata da piano esecutivo vigente	26 (PdR)	indici di P.A.	valori deliberati precedenti
D1.1 - produttiva esistente e di completamento interessata da piano esecutivo vigente scaduto con onere di nuovo convenzionamento	26 (PdR)	I.F. 0,60 mq/mq R.C. 60%	€ 59,00
D2 - produttiva soggetta a piano esecutivo	27 (PdR)	I.F. 0,60 mq/mq R.C. 60%	€ 59,00
D3 - polifunzionale	28 (PdR)	I.F. 0,50 mq/mq R.C. 50%	€ 105,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE			
TR1	dDP	I.F. 0,35 mc/mq R.C. 30%	€ 35,00
SRp - aree per attrezzature di interesse generale in TR1	35 (PdR)	d.e. 0,40 mc/mq	€ 26,00
TR2	dDP	I.F. 0,74 mq/mq R.C. 55-60%	€ 73,00
SPP - aree per attrezzature di interesse generale in TR2	35 (PdR)	d.e. 0,73 mc/mq	€ 54,00
TR3	dDP	I.F. 0,106 mq/mq R.C. 20%	€ 18,00
SPP - aree per attrezzature di interesse generale in TR3	35 (PdR)	d.e. 0,73 mc/mq	€ 14,00

Per le aree che non consentono un'edificabilità diretta autonoma è previsto un **abbattimento del 25%**