



COMUNE DI RUDIANO

Provincia di Brescia



INFORMATIVA IMU 2026

La nuova IMU è stata introdotta dall'anno 2020 con la **Legge n. 160 del 27.12.2019**, art. 1 commi da 739 a 783. La sua applicazione è disciplinata dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 29.06.2020.

Chi versa l'IMU – Soggetti passivi dell'imposta

Soggetti passivi dell'IMU sono i proprietari ed i titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli immobili posseduti nel territorio comunale. Nel caso di cessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario 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 e 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.

Per cosa si versa l'IMU – Oggetto dell'imposta

- 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; 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;
- per **area fabbricabile** si intende 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;
- per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Abitazione principale categoria catastale A/1, A/8 e A/9, pertinenze e detrazioni

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 **una unità pertinenziale per ciascuna delle**

categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Come si calcola l'IMU

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutate del 5 per cento (art. 3 comma 48 della legge 23.12.1996 n. 662) i seguenti moltiplicatori:

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

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.

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 3 del 27/01/2026 è stata approvata la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2026.

Aliquote IMU 2026 (analoghe al 2025)

Per l'anno 2026 si applicano le aliquote pubblicate sul portale MEF – Federalismo Fiscale https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/nuova_imu/sceltaregione.htm, consultando l'annualità 2025, come da prospetto ministeriale qui di seguito riportato:

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,4%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019	SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,06%
Terreni agricoli	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06%

** E' riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolati ad aliquota standard dello 0,76 per cento, mentre l'incremento dello 0,30 per cento è di competenza del Comune.*

Il versamento dell'imposta è effettuato con **modello F24** utilizzando i codici tributo appositamente istituiti dall'Agenzia delle Entrate.

CODICE COMUNE/ CODICE ENTE: H630

CODICI IMU PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA CON F24		
DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO F24	
	COMUNE	STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze per categorie catastali A/1 – A/8 e A/9	3912	-
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale (cat. D10)	3913	-
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" quota base 0,76% (quota Stato)	-	3925
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel GRUPPO CATASTALE "D" (eccedenza Comune)	3930	-

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non devono essere eseguiti versamenti qualora l'imposta annua dovuta per singolo contribuente sia inferiore ad € 12,00. Nel caso in cui versamento della rata di acconto sia inferiore ad € 12,00, l'importo dovuto dovrà essere versato in un'unica soluzione entro la data di scadenza prevista per il pagamento della rata a saldo.

Pagamento ACCONTO IMU ANNO 2026

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 ANNO 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.

Esenzioni IMU 2026:

- immobili adibiti ad abitazione principale (unica unità immobiliare nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente) non di lusso (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e relative pertinenze (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7);
- immobili occupati abusivamente, con apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva; è necessario presentare comunicazione al Comune;
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatore diretto o IAP;
- terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori (all. A, Legge 448/2001);
- terreni agricoli ubicati in aree montane o di collina delimitate (Circolare ministeriale n. 9/1993);
- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva o indivisibile e inusucapibile;
- immobili degli enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento di attività non commerciali (è necessario presentare Dichiarazione IMU ENC); riferimento Legge di Bilancio 2026 n. 199 del 30/12/2025 – commi 853/856;
- I cosiddetti "Beni merce" (art. 1, comma 751, della Legge n. 160/2019 - Legge di Bilancio 2020). 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 locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza;
- immobili ad uso culturale (musei, biblioteche, etc.);
- immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- gli immobili di proprietà della Santa Sede;
- immobili dell'Accademia dei Lincei, anche se non direttamente utilizzati per le sue finalità istituzionali (art. 1 commi 639 e 640, Legge 29 dicembre 2022, n. 197);
- fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9;

Riduzioni IMU 2026 (analoghe al 2025)

- riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse categorie A/1, A/8, A/9) concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (figli e genitori), a condizione che:
 - Il contratto di comodato deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate;
 - Il comodatario (colui che riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'immobile come abitazione principale (residenza e dimora effettiva);
 - Il comodante (colui che concede l'immobile in comodato) deve avere residenza anagrafica e dimora effettiva nello stesso Comune della casa concessa in comodato;
 - Il comodante, oltre alla casa concessa in comodato, può possedere sul territorio nazionale solo un altro immobile uso abitativo, adibito a prima casa (escluse cat. A/1, A/8 e A/9) comprensivo di pertinenze.

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

- riduzione del 50% della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati;
- riduzione del 25% (o equivalentemente riduzione al 75%) della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato;
- riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobile posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Assimilazioni abitazione principale

Sono considerate assimilate alle abitazioni principali e pertanto ESENTI dal pagamento dell'IMU, le seguenti unità immobiliari:

1. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
3. 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;
4. 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; N.B. DIVERSA FORMULAZIONE PER L'ASSIMILAZIONE PREVISTA IN CASO DI SEPARAZIONE. OCCORRE FAR RIFERIMENTO AL GENITORE E NON PIU' ALL'EX CONIUGE, COSICCHE' IL TRASFERIMENTO DELLA SOGGETTIVITA' PASSIVA OPERA SOLO IN PRESENZA DI AFFIDAMENTO DEI FIGLI E PURCHE' UNO DEI DUE CONIUGI VANTI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO, ALMENO IN QUOTA;
5. 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;
6. 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;

Dichiarazione IMU

I soggetti passivi devono presentare la **dichiarazione IMU 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. La dichiarazione 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.

Informazioni

Per informazioni è possibile contattare telefonicamente l'Ufficio Tributi ai numeri 030-7060727 o 030-7060711 int. 2, oppure scrivere gli indirizzi mail: tributi@comune.rudiano.bs.it - sportellotributi@comune.rudiano.bs.it

Rudiano, Maggio 2026