



COMUNE DI ZERFALIU
PROVINCIA DI ORISTANO
UFFICIO TRIBUTI

Piazza Roma, 1 – 09070 Zerfaliu
CF. 80001210956 – P.I. 00083990952
Tel. 0783/27000 (int. 7)

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – 2026
Scadenza versamento in acconto (16/06/2026)

AVVISO

Il 16 giugno 2026 scade il termine per il versamento dell'acconto dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) relativo all'anno 2026. L'acconto, per tutte le fattispecie non escluse e/o esenti, è pari all'imposta dovuta per il primo semestre dell'anno 2026 calcolata applicando le aliquote e le detrazioni stabilite dal Comune.

Soggetti passivi

È soggetto passivo il possessore di immobili, intendendosi per tale, il proprietario ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, 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 e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, e l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Per il calcolo dei mesi dell'anno (*nei quali si è protratto il possesso*) si computa per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni dei quali è composto il mese stesso. Il giorno del trasferimento dell'immobile è sempre computato a carico del soggetto acquirente e l'imposta dovuta per il mese del trasferimento è sempre a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso dovessero risultare uguali a quelli del cedente.

In caso di più immobili posseduti nello stesso Comune deve essere effettuato un unico versamento.

Se gli immobili, invece, si trovano in Comuni diversi, devono essere effettuati versamenti distinti per ciascun Comune.

Principali agevolazioni

Le principali agevolazione in materia di IMU:

- *fabbricati di interesse storico o artistico [art. 1, comma 747, lett. a), della legge n. 160 del 2019].* Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è ridotta del 50%.
- *fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili [art. 1, comma 747, lett. b), della legge n. 160 del 2019].* Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.
- *abitazioni concesse in comodato [art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019].* Si applica la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile si applica anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile resta destinato ad abitazione principale del coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

- *abitazioni locate a canone concordato [art. 1, comma 760 della legge n. 160 del 2019]*. Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75%.
- *pensionati esteri [art. 1, comma 48 della legge n. 178 del 2020]*. La riduzione dell'imposta per i pensionati residenti all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia è pari al 50% (solo per il 2022 la riduzione era stata portata al 62,5% ai sensi dell'art. 1, comma 743 della legge 234/2021). L'attestazione del possesso dei requisiti richiesti va effettuata tramite presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo, inserendo l'indicazione nelle annotazioni e allegando copia della documentazione attestante il possesso di tali requisiti.
- *aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli [art. 1, comma 741, lett. d) della legge n. 160 del 2019]*. Le aree fabbricabili sono considerate quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:
 - esse sono possedute e condotte dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
 - su di esse persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

L'agevolazione comporta l'esenzione per il soggetto passivo che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e la tassazione quale terreno agricolo per l'eventuale comproprietario privo di tali qualifiche (per maggiori chiarimenti sul punto si veda la Risoluzione n. 2/DF del 10 marzo 2020).

- *immobili merce [art. 1, comma 751, della L. 160/20219 – 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 occupati abusivamente [art. 1, commi 81 e 82 della L. 197/2022 - legge di Bilancio 2023]*. A decorrere dal 1° gennaio 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 (invasione di terreni o edifici) c.p. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Ai fini dell'esenzione il soggetto passivo comunica al Comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- *immobili utilizzati dagli ENC [art. 1, commi 853-856 della L. 199/2025]*. La Legge di bilancio 2026 tipizza le condizioni di non commercialità per attività sanitarie/assistenziali/didattiche ai fini dell'esenzione IMU ex art. 1, comma 759, lett. g), L. 160/2019.

Come pagare

Il versamento dell'imposta può essere effettuato indicando nel modello F24 i seguenti dati:

| CODICI TRIBUTO IMU | TIPOLOGIA | BENEFICIARIO | CODICE COMUNE ZERFALIU |
|--------------------|---|--------------|------------------------|
| 3912 | IMU - Abitazione principale (A/1, A/8, A/9) e relative pertinenze | QUOTA COMUNE | M168 |
| 3914 | IMU – Terreni | QUOTA COMUNE | |
| 3916 | IMU - Aree fabbricabili | QUOTA COMUNE | |
| 3918 | IMU - Altri fabbricati | QUOTA COMUNE | |
| 3925 | IMU – Immobili di categoria D | QUOTA STATO | |
| 3930 | IMU – Immobili di categoria D | QUOTA COMUNE | |

Aliquote e detrazioni d'imposta

Le aliquote Imu 2026 sono rimaste invariate rispetto alle aliquote del 2025 e sono le stesse approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 22.11.2024 così come riportate nel prospetto seguente:

Prospetto aliquote IMU - Comune di ZERFALIU

ID Prospetto 1432 riferito all'anno 2025

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

| | |
|---|--|
| Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze | 0,5% |
| 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) | 0,76% |
| Terreni agricoli | Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 |
| Aree fabbricabili | 0,76% |
| Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) | 0,76% |

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

Nessuna esenzione presente.

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "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 fini dell'applicazione dell'aliquota fissata per la fattispecie personalizzata e' necessario che le condizioni selezionate ricorrano cumulativamente

Informazioni

Per ulteriori informazioni si prega di contattare l'Ufficio Tributi del Comune di Zerfaliu al numero 0783/27000 (int. 7) ovvero inviando una e-mail all'indirizzo ufficiotributi@comune.zerfaliu.or.it.