

COMUNE DI FONTANELLATO  
 NUOVA IMU 2026 – INFORMAZIONI UTILI

Entrata in vigore	La nuova IMU è entrata in vigore il 1 gennaio 2020 ed ha sostituito la IMU-IUC e la TASI (legge n.160 del 27.12.2019 – art. 1 – commi 738-783)
Quali soggetti sono interessati	<p>Soggetti passivi sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali; il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.</p> <p>E' soggetto passivo dell'imposta anche il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.</p> <p>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.</p>
Quali immobili riguarda	<p>Fabbricati, terreni (solo se posseduti da soggetti che NON sono coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali), aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati.</p> <p>Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.</p> <p>La Nuova IMU non si applica (esenzione già in vigore dal 2014) al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7) ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.</p> <p>e ai terreni agricoli (esenzione già in vigore dal 2016) posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e anche ai terreni posseduti dalle società agricole (esenzione in vigore dal 1.01.2020) di cui all'art. 1, comma 3, del citato D. Lgs n. 99/2004 sui quali insiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali</p>
Esclusioni	<p>L'Imposta Municipale Propria non si applica nei seguenti casi:</p> <p>a) Alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale, e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza del requisito della residenza anagrafica</p> <p>b) Ai fabbricati di civile abitazione destinate ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22/04/2008, pubblicato in G.U. n. 146/2008;</p> <p>c) Alla 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;</p> <p>d) A un unico 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 dalle forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo da quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n.</p>

	<p>139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;</p> <p>e) ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. Dal 1 gennaio 2020 questa agevolazione è stata estesa anche ai terreni posseduti e condotti dalle società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato D. Lgs n. 99/2004 sui quali insiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.</p> <p>Dal 1 gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati (comma 751 dell'art. 1 della legge n. 160/2019)</p> <p>Dal 1 gennaio 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili oggetto di occupazione abusiva. Il beneficio potrà essere invocato per «gli immobili non utilizzabili né disponibili», per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici, o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. I fruitori dell'esenzione dovranno comunicare al comune interessato, in modalità telematiche da definire con decreto, il possesso dei previsti requisiti nonché, successivamente, il venirne meno. (articolo 1, comma 81, della legge di Bilancio 2023 - legge 197/2022)</p>
Deducibilità IMU immobili strumentali	<p>Anche per l'anno 2025 la nuova I.M.U. relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni <b>nella misura del 100%</b>. (<b>art. 1, comma 773, della legge di n. 160/2019 – legge di Bilancio 2020</b>). L'imposta rimane indeducibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap). (art. 1, comma 715, della legge n. 147/2013 -legge di Stabilità 2014 e <b>art. 1, comma 772, della legge di n. 160/2019 – legge di Bilancio 2020</b>).</p>
Distribuzione del gettito IMU per l'anno 2022	<p>Novità introdotta dalla Legge n. 228/2012 (Legge di Stabilità 2013) Art. 1, comma 380, lett. f) e g) e riconfermata dalla legge n. 160/2019 – art. 1-comma 753</p> <p>“ Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo D l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato e i Comuni , con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla fino all'1,06 per cento o diminuirla al limite dello 0,76 per cento”:</p> <p>Pertanto:</p> <p>è' interamente riservato al Comune il gettito dell'Imposta municipale propria con la sola esclusione degli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D il cui gettito è riservato allo Stato e calcolato ad aliquota standard (0,76). La differenza di gettito, calcolata allo 0,3 per cento, dovuta all'applicazione dell'aliquota ordinaria deliberata dal Comune di Fontanellato e pari allo 1,06 per cento, deve essere versata al Comune con codice tributo 3930. E' interamente riservato allo Stato il gettito dell'Imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. Il versamento a favore dello Stato avverrà tramite il codice tributo 3925.</p>
Cosa si intende per abitazione principale e pertinenze	<p>Dal 1/01/2023 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 (sentenza della corte costituzionale n. 209/2022 che ha sancito l'illegittimità costituzionale delle norme contenute nel D. L. n. 201/2011 (art. 13 – comma 2), nella legge</p>

	<p>n. 160/2019 (art. 1, comma 741 lett. b) - nuova Imu), e nell'ultimo intervento normativo (art. 5-decies del D. L. n. 146/2021).</p> <p>Per pertinenze 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 iscritte in catasto "unitamente all'unità a uso abitativo". Dall'imposta dovuta si detraggono € 200,00 a titolo di detrazione per abitazione principale.</p>
Equiparazione all'abitazione principale	<p>Dal 1 gennaio 2020 si considera equiparata all'abitazione principale l'unità immobiliare (purchè non classificata nelle categorie A1, A8 e A9) e le relative pertinenze possedute da anziano o disabile che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti sia parzialmente che interamente locata.</p>
Riduzioni	<p>Fabbricati di interesse storico e artistico: La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004.</p> <p>Fabbricati inagibili: La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Il contribuente, che intende usufruire dell'agevolazione, deve presentare al Comune una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e allegare la perizia di un tecnico abilitato che attesta l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato.</p> <p>Per maggiori dettagli circa l'applicabilità di tale riduzione occorre fare riferimento alle condizioni e alle modalità previste dal vigente regolamento per l'applicazione della Nuova IMU 2020.</p> <p>Fabbricati concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli): (riduzione già in vigore dal 2016)</p> <p>la base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzino come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;</li> <li>• il comodante non deve possedere altri immobili in Italia ad uso abitativo ad eccezione della propria abitazione di residenza, purchè non classificata in A/1, A/8 o A/9;</li> <li>• il comodato deve essere registrato.</li> </ul> <p>Il possesso dei requisiti per usufruire della riduzione della base imponibile dovrà essere attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU da presentarsi entro il 30 giugno 2026. E' facoltà del contribuente anticipare la presentazione della dichiarazione entro il 31.12.2025.</p> <p>Il presente beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.</p> <p>Nel caso di concessione in comodato di un'abitazione storica, opera la doppia riduzione ovvero la riduzione del 50% per immobile storico e l'ulteriore riduzione del 50% per immobili in comodato (risposta del MEF per Telefisco 2016).</p>

	<p>Contratti di locazione a canone concordato (Legge n. 431/1998)  A decorrere dal 1° gennaio 2016, per gli immobili locati a canone concordato, l'aliquota IMU è determinata applicando l'aliquota <b>ordinaria</b> stabilita dal Comune ridotta del 25%.</p>
Qual è la base imponibile	<p>Fabbricati:  La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:  - 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 e D/5  - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5)  - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1  Dall'1.01.2020 le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricati, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.  Terreni agricoli, compresi quelli non coltivati:  reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per:  - 135 per i terreni agricoli solo se posseduti da soggetti che non sono coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali  Aree fabbricabili:  valore 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.  I valori delle aree fabbricabili sono determinati annualmente con atto di Giunta Comunale.</p>
Termini di versamento per l'anno 2021	<p>Rata di acconto  Versamento da effettuarsi entro il <b>16/06/2026</b>  Rata a saldo  Versamento da effettuarsi entro il <b>16/12/2026</b>.</p> <p>E' possibile pagare in un'unica soluzione entro il <b>16.06.2026</b>.</p> <p><b>CALCOLO IMU:</b> <a href="http://www.amministrazionicomunali.it">www.amministrazionicomunali.it</a></p>
Modalità di versamento	<p>Tramite modello F24 ordinario o semplificato utilizzando i codici tributo sotto riportati.  In alternativa è utilizzabile apposito bollettino di conto corrente postale.  Per i contribuenti non residenti nel territorio dello Stato nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:  - per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto (per il comune di Fontanellato è il seguente: Cariparma – Crédit Agricole Iban IT 12 W 06230 65740 000035467593);  - per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN: IT02G0100003245348006108000.  Il versamento si effettua solo per importi annui superiori a € 12,00 con</p>

	arrotondamento all'Euro (per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso in caso contrario).
Dichiarazione	I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU 2023 entro il 30 giugno 2024 (anno successivo a quello in cui ha inizio il possesso o la detenzione degli immobili assoggettabili al tributo, la quale ha effetto anche per gli anni successivi qualora le condizioni di assoggettamento al tributo siano rimaste invariate., utilizzando il modello approvato con decreto del Ministero dell'Economia.

Codici tributo F24 per il codici pagamento dell'IMU

Con la Risoluzione n. 33/E del 21/05/2013 dell'Agenzia delle Entrate, sono stati istituiti i codici necessari per il versamento dell'imposta municipale propria relativa ai fabbricati ad uso produttivo appartenenti alla categoria catastale D.

Mantengono la loro validità i codici tributo già istituiti con le risoluzioni n. 35/2012 e n. 53/2012.

La tabella sottostante riporta lo schema dei codici tributo, che si articolano per tipologia di immobile imponibile e per ente destinatario del gettito:

Codici tributo F24 per il pagamento dell'IMU

Tipologia immobili	Codice IMU	Quota Comune
Abitazione principale	3912	
Fabbricati rurali ad uso strumentale diversi dalla cat. D	3913	
Terreni	3914	
Aree Fabbricabili	3916	
Altri fabbricati	3918	
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO		3925
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D- INCREMENTO COMUNE	3930	
INTERESSI DA ACCERTAMENTO	3923	
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	3924	

Codice ente Comune di Fontanellato: D673

**PROSPETTO DI SINTESI E DI COORDINAMENTO ALIQUOTE E REGOLAMENTO IMU CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO PER I**



	<p>e A9 e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, <b>€ 200,00</b> rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p>
<p><b>1,06 per cento</b></p>	<p><b>ALIQUTA PER FABBRICATI CONCESSI IN COMODATO A PARENTI IN LINEA RETTA DI PRIMO GRADO (genitore/figlio) IN PRESENZA DEI REQUISITI PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 747, LETT. C) DELLA LEGGE N. 160/2019.</b></p> <p>Si applica la riduzione del 50% della base imponibile IMU alle unità immobiliari e relative pertinenze, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzino come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;</li> <li>• il comodante non deve possedere altri immobili in Italia, ad uso abitativo, ad eccezione della propria abitazione di residenza e di quella data in comodato, purchè non classificata in A/1, A/8 o A/9;</li> <li>• il comodato deve essere registrato. Il presente beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.</li> </ul> <p>Per pertinenze si intendono le unità immobiliari classificate nelle categorie 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.</p> <p>Il possesso dei requisiti per usufruire dell'abbattimento della base imponibile deve essere attestato presentando l'ordinaria dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2026. E' facoltà del contribuente presentare anticipatamente la dichiarazione IMU entro il 31 dicembre dell'anno di competenza. Sono da ritenersi valide le comunicazioni presentate nelle annualità 2024 e precedenti sempreché non siano intervenute variazioni e sussistano i medesimi requisiti</p>
<p><b>0,79 per cento</b></p>	<p><b>ALIQUTA PER FABBRICATI ABITATIVI LOCATI CON CONTRATTO CONCORDATO AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DELLA LEGGE N. 431/1998.</b></p> <p><b><u>L'aliquota ordinaria del 1,06% è ridotta al 75% così come stabilito dall'art. 1, comma 760, della legge n. 160/2019.</u></b> I contribuenti che intendono usufruire dell' aliquota dello 0,79% hanno la facoltà di presentare al Comune la relativa comunicazione <b>entro il 31 dicembre 2025</b>, utilizzando l'apposita modulistica con allegata l'attestazione rilasciata dalle associazioni della proprietà edilizia o degli inquilini, firmatarie dell'accordo territoriale, attestante che il contratto d'affitto è conforme a quello stabilito in sede di accordi</p>

	<p>territoriali (D.M. 16/01/2017 e nota Ministero delle Infrastrutture del 03/01/2019). Sono da ritenersi valide le comunicazioni presentate nelle annualità 2024 e precedenti sempreché non siano intervenute variazioni e sussistano i medesimi requisiti.</p> <p><b><u>L'aliquota dello 0,79% non deve essere ridotta ulteriormente.</u></b></p>
<b>0,10 per cento</b>	<p><b>ALIQUOTA FABBRICATI RURALI STRUMENTALI</b></p> <p>Si applica ai fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 9, comma 3 bis del D.L. 30.12.1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26.2.1994, n. 133 (edifici atti a proteggere le piante (serre); edifici atti alla conservazione di prodotti agricoli; edifici destinati al ricovero di macchine agricole; edifici destinati all'allevamento e al ricovero degli animali; edifici destinati all'agriturismo; abitazioni dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento; edifici atti alle persone addette all'attività di alpeggio in zona montagna; locali destinati ad ufficio dell'azienda agricola; edifici destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi; edifici atti all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso).</p>
<b>1,06 per cento</b>	<p><b>ALIQUOTA ORDINARIA</b></p> <p>Si applica alle seguenti tipologie: altri fabbricati, terreni agricoli (<i>solo se il soggetto passivo non è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale</i>) ed aree fabbricabili.</p>
<b>1,06 per cento</b>	<p>L'imposta si applica nella misura della metà alla sola unità immobiliare ad 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. (art. 1, comma, 48 della legge n. 178/2020).</p>