

COMUNE DI CARNAGO – Area 1 “*Servizi interni di supporto*”

Tel. 0331 993593 int.3 – Fax 0331 985037

e-mail: tributi@comune.carnago.va.it

www.comune.carnago.va.it

Ufficio Tributi

IMU 2026

Il Consiglio Comunale nella seduta del 22 dicembre 2025 con atto n. 31 ha deliberato le aliquote per l'anno 2026, confermando quelle in vigore nell'anno 2025:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTA IMU
Abitazione principale accatastata in categoria A1 - A8 - A9 e relative pertinenze (nella misura massima di una unità per cat. C2 - C6 - C7) CODICE TRIBUTO 3912	0,60 per cento Con detrazione € 200,00
Fabbricati abitativi diversi dall'abitazione principale accatastati nelle categorie A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 e C2 - C6 - C7 CODICE TRIBUTO 3918	0,99 per cento
Fabbricati accatastati in categoria B CODICE TRIBUTO 3918	0,99 per cento
Fabbricati accatastati in categoria A10 - C1 - C3 CODICE TRIBUTO 3918	0,99 per cento
Aree Edificabili CODICE TRIBUTO 3916	0,99 per cento
Fabbricati accatastati in categoria D (tranne D10) CODICE TRIBUTO 3925 CODICE TRIBUTO 3930	0,99 per cento di cui 0,76 per cento quale quota di riserva dello Stato di cui 0,23 per cento quale incremento Comune
Fabbricati rurali strumentali accatastati in categoria D10 e immobili appartenenti alle categorie A e C con specifica annotazione di ruralità in catasto CODICE TRIBUTO 3913	0,10 per cento

ESENZIONE IMU "BENI 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.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del Tribunale Ordinario in sede di separazione, scioglimento del matrimonio, cessazione degli effetti civili del matrimonio che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli minori.

PRESUPPOSTO

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741 della predetta legge 160/2019, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Pertanto:

- L'imposta municipale propria si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa solo se considerate di lusso, ovvero quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 ed A9.

- Sono esclusi da IMU gli immobili destinati ad abitazione principale (e relative pertinenze) accatastate in cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7.

- Per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

- E' considerata abitazione principale l'unità immobiliare 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.

DEFINIZIONE DI FABBRICATO

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 accatastate unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione e' soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui e' comunque utilizzato.

Pertinenze

In base all'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011 e successiva conversione in Legge 214/2011, le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Pertanto, chi possiede, ad esempio, due garage accatastati in cat. C6, potrà considerare pertinenza solo uno di essi e dovrà versare l'IMU per l'altro applicando l'aliquota ordinaria (9,9 per mille).

AREA EDIFICABILE

L'area fabbricabile è 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.

Le aree fabbricabili possedute e condotte da agricoltori sono considerate come non fabbricabili in presenza di specifici requisiti.

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

Con deliberazione della Giunta Comunale 52 del 31.07.2023 sono stati determinati i valori di riferimento delle aree edificabili. Si precisa che i valori determinati non hanno natura imperativa, ma hanno carattere meramente orientativo per il contribuente e per l'Ente.

TERRENI AGRICOLI

A norma del comma 758 lettera d) della legge di Bilancio 2020 si applica l'esenzione IMU per i terreni agricoli di cui alla lettera e) del comma 741, in quanto il Comune di Carnago rientra tra i comuni montani o di collina riportati nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze del 14/06/1993.

AGEVOLAZIONI - RIDUZIONI

L'imposta è ridotta del 25% per gli immobili locati a canone concordato.

L'imposta è ridotta del 50% per gli immobili posseduti dai pensionati residenti all'estero iscritti Aire, come sotto indicato.

Riduzione per i pensionati residenti all'estero (AIRE)

Ai sensi dell'art. 1 comma 48 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178

L'IMU relativa ad 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 è **RIDOTTA AL 50%**.

La base imponibile è ridotta del 50%

- per i fabbricati dichiarati inagibili ai sensi dell'art. 10 del vigente Regolamento Imu
- per gli immobili dati in uso gratuito, se rientranti nella casistica sotto indicata.

L'imposta è ridotta del 50% per gli immobili concessi in comodato, come sotto indicato.

Immobili abitativi - COMODATO

La Legge di Stabilità 2016 prevede un'agevolazione per gli immobili dati in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta (quindi genitori-figli / figli-genitori). Tale agevolazione consiste nella riduzione del 50% della base imponibile.

In base all'articolo 1, comma 1092 della legge di Bilancio 2019, l'agevolazione Imu per le case concesse in comodato d'uso gratuito ai parenti in linea retta di primo grado si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.

DEVONO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE CONDIZIONI SOTTOINDICATE, PENA LA NULLITÀ DELL'AGEVOLAZIONE:

- essere parenti di primo grado in linea retta, ovvero genitori-figli o figli-genitori;
- l'immobile dato in uso gratuito (ESCLUSO cat. A1-A8-A9) deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario (chi riceve il bene in comodato);
- il comodante (chi concede il bene in comodato) deve avere la residenza e il domicilio nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato (sono esclusi i residenti all'estero);
- il comodante non deve possedere in Italia altri immobili ad uso abitativo, oltre alla propria abitazione principale ed all'immobile non di lusso concesso in comodato d'uso, che necessariamente devono essere ubicati nello stesso Comune;
- il comodato d'uso (redatto in forma scritta) deve essere regolarmente registrato presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione, compilando e presentando il modello 69, versando le imposte previste con modello di pagamento F23 (€ 200,00 oltre marche da bollo per contratti scritti);
- il comodante è invitato a presentare al Comune la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo che attesti il possesso di tutti i requisiti richiesti per usufruire della riduzione.

ATTENZIONE:

se comodante e comodatario sono entrambe comproprietarie, non si può applicare la riduzione del 50% prevista per il comodato d'uso gratuito tra parenti in linea retta.

ESENZIONI

- **Esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili**

La Legge di Bilancio anno 2023 all'art. 1, Comma 81 dispone: All'articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, concernente i casi di esenzione dall'imposta municipale propria, dopo la lettera g) è aggiunta la seguente: « g-bis) 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, secondo comma [reato di violazione di domicilio], o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione»

- **Esenzione IMU per gli immobili di proprietà di coniuge separato/divorziato non assegnatario della casa coniugale**

L'esenzione spetta solo in presenza di figli minorenni o maggiorenni non autosufficienti (da intendersi portatori di grave handicap). Quando invece i figli diventano maggiorenni, anche se ancora non autosufficienti dal punto di vista economico, l'esenzione IMU cessa e, pertanto, l'imposta dovrà essere divisa tra il coniuge titolare del diritto di abitazione e il coniuge proprietario dell'immobile (ciascuno secondo la rispettiva quota).

DICHIARAZIONE

Per beneficiare delle esenzioni, riduzioni e agevolazioni occorre presentare la DICHIARAZIONE IMU.

TERMINE PRESENTAZIONE: 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.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta il calcolo è mensile.

Per nuovi immobili il primo mese si conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni, l'imposta è in capo all'acquirente.

Inoltre:

- mese di 28 o 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 o 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

Sul sito internet comunale all'indirizzo <http://www.comune.carnago.va.it> sulla pagina principale è disponibile l'applicativo CALCOLO IMU 2026 che consente di effettuare il calcolo dell'imposta dovuta e la predisposizione del mod. F24 per il pagamento.

SCADENZA E MODALITA' DI PAGAMENTO

ACCONTO ENTRO IL 16.06.2026

SALDO ENTRO IL 16.12.2026

Il versamento si effettua con il modello F24 pagabile:

- presso gli uffici postali, il proprio Istituto Bancario, il tabaccaio
- mediante i canali telematici via web delle banche e di Poste Italiane
- online sul sito dell'Agenzia delle Entrate (previa registrazione)

RAVVEDIMENTO OPEROSO Dal 1° gennaio 2026 il tasso di interesse da applicare per il ravvedimento è pari al 1,60% annuo (Decreto del MEF del 10.12.2025 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 289 del 13.12.2025).

I versamenti devono essere arrotondati all'Euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a 49 centesimi. **IMPORTO MINIMO € 4,00**

CODICE CATASTALE COMUNE DI CARNAGO B796

Per i residenti all'estero (AIRE) che possiedono immobili in Italia e che non possono pagare con F24, il versamento dell'imposta deve essere effettuato con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili, riportando i dati essenziali previsti nel mod. F24.

IBAN COMUNE DI CARNAGO IT03V0538750080000049468994

BIC - SWIFT BPMOIT22XXX