



CHI DEVE PAGARE:

Sono soggetti al pagamento i proprietari di immobili: **fabbricati, aree fabbricabili, terreni** anche se non residenti in Italia.

Per i proprietari di immobili che acquistano l'immobile da adibire ad abitazione principale si fa presente che 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.**

Il pagamento è dovuto nel caso in cui la data dell'acquisto e la data della richiesta della residenza non siano contestuali e superino i 15 gg del mese conteggiando i mesi fino a quando non verrà richiesta la residenza.

LE ALIQUOTE IMU

Delibera n. 61 di Consiglio Comunale del 18.12.2025

- > **0,6%** abitazione principale (A1, A8 e A9) e relative pertinenze (C2 – C6 - C7 limitatamente ad una unità per categoria) **nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;**
- > **0,4%** gli alloggi regolarmente assegnati dall'ALER o IACP;
- > **0,76%** per gli immobili locati con canone agevolato secondo l'accordo locale per la Città di Seregno ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto ministeriale 5 marzo 1999. L'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita è ridotta ulteriormente al 75%. **L'agevolazione va richiesta presentando apposito modello di autocertificazione predisposto dal Servizio Entrate con copia del contratto di affitto. La richiesta si presenta solo nell'anno di stipula del contratto e rimane valida per gli anni successivi;**
- > **1,06 %** per tutti gli altri immobili, diversi da quelli di cui ai punti precedenti (compresi aree e terreni);

Determinazione del valore minimo per le aree fabbricabili ai fini dell'IMU:

microzona 1 305,85 Euro/m² di slp/s.c.

microzona 2 230,17 Euro/m² di slp/s.c.

Nella sezione IMU è disponibile la guida alle aree edificabili.

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

Considerare la base imponibile IMU, così come riportato nella tabella su esposta, moltiplicata per l'aliquota di riferimento.

BASE IMPONIBILE:

Valore a cui viene applicata l'aliquota per determinare l'imposta

TIPO IMMOBILI	CATEGORIA CATASTALE e/o note	BASE IMPONIBILE IMU
<u>FABBRICA II ISCRITTI IN CATASTO</u>	A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8 A9 C2 C6 C7	= Rendita catastale *1,05*160
	C1 (negozi e botteghe)	= Rendita catastale *1,05*55
	A10 (Uffici)	= Rendita catastale *1,05*80
	D1 / D10 (con esclusione D5)	= Rendita catastale *1,05*65
	D5 (banche ed assicurazioni)	= Rendita catastale *1,05*80
	B1 /B8 (collegi, scuole case di cura, ospedali.)	= Rendita catastale *1,05*140
	C3(laboratori) C4 (fabbricati sportivi) C5 (stabilimenti balneari)	= Rendita catastale *1,05*140
<u>FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI</u>	L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare autocertificazione entro il 31.12 dell'anno di riferimento, ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445.	= 50% * Rendita catastale *1,05*per il moltiplicatore della categoria a cui appartiene il fabbricato
<u>FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO</u>	Tutte le categorie	= Rendita presunta di fabbricati similari, moltiplicata per 1,05 per il moltiplicatore della categoria a cui si ritiene appartenga il fabbricato





Comune di Seregno Informativa IMU 2026

<u>AREE FABBRICABI LI</u>		Valore venale in comune commercio all' 1.01 dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
<u>IMMOBILI CATEGORIA D NON ISCRITTI IN CATASTO</u>	Devono essere interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Valore base alle scritture contabili rivalutato in base ai coefficienti stabiliti con Decreto del Ministero delle Finanze
<u>TERRENI</u>		= Reddito dominicale *1,25*135

DETRAZIONE

Dall' imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200,00** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;

La suddetta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24.07.1977 n.616.

CALCOLO IMU 2026

Sul sito del Comune di Seregno <http://www.comune.seregno.mb.it> è disponibile nei siti tematici "calcolo IMU online"

Il contribuente è esonerato dal pagamento dell'Imposta Municipale Propria sugli immobili se l'importo complessivo annuo è inferiore o uguale a €. 12,00.

SCADENZA VERSAMENTO

Il versamento dell'acconto deve essere effettuato entro il **16 Giugno 2026** e il saldo entro il **16 dicembre 2026** calcolati sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

COME SI PAGA L'IMPOSTA

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate per il 2026.

Come specificato dal MEF nelle FAQ del 10/02/2025 sul prospetto delle aliquote, se è stato pubblicato il prospetto, è possibile utilizzare già per l'acconto le nuove aliquote: ***"Occorre, infine, precisare che, se al momento del versamento dell'acconto, risulta già pubblicato, sul predetto sito internet, il Prospetto con il quale il comune approva le aliquote dell'IMU per l'anno 2026, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate."***

Deve essere utilizzato il modello F24 reperibile gratuitamente presso le banche o uffici postali, oppure telematicamente tramite il software predisposto dall'Agenzia delle Entrate <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/login.jsp>

E' da compilare la Sezione "IMU e altri tributi locali" cod. ente (per **Seregno I625**) e i codici tributo di riferimento:

3912 – IMU Imposta municipale propria su abitazione principale (categoria A1-A8 e A9) e relative pertinenze (C2 – C6 - C7)

3913 – IMU Imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale diversi da quelli classificati nel gruppo D - COMUNE

3914 – IMU Imposta municipale propria per terreni - COMUNE

3916 – IMU Imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE

3918 – IMU Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE

Se di tratta di fabbricati di categoria D (immobili industriali e commerciali) l'importo relativo all'aliquota dello 0,76% va versato sul codice 3925, quota riservata allo stato, la differenza sul codice 3930, parte riservata al Comune.

3925 – IMU Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO

3930 – IMU Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE

L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.





Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Nello spazio "Ravv" barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento.

Nello spazio "Acc" barrare la casella: il pagamento si riferisce all'acconto. Nello Spazio "Saldo" barrare la casella: il pagamento si riferisce al saldo.

Nello spazio "**Numero immobili**" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre).

Non compilare lo spazio "**rateazione/mese rif**".

Nello spazio "**Anno di riferimento**" deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.

Qualora si utilizzi il **modello F24 Semplificato** occorrerà indicare nella colonna "Sezione" il codice "**EL**".

I versamenti devono essere effettuati tramite:

- Uffici bancari, postali o intermediari autorizzati tramite F24 cartaceo.
- Online tramite il sito della propria banca per coloro che ne sono abilitati.
Per effettuare i versamenti IMU dall'estero, nel caso non sia possibile utilizzare il modello F24, si procede nel modo seguente:
- Per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario a favore di **Banco BPM Spa** – Servizio Tesoreria (codice **BIC BAPPIT21B56**), utilizzando il codice **IBAN IT77G050343384200000019900** ed indicando nella causale il codice catastale del Comune (I625), l'anno di imposta e il codice fiscale del proprietario;
- Per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000 ed indicando nella causale il codice catastale del Comune (I625), l'anno di imposta e il codice fiscale del proprietario.

RIDUZIONI 2026 – titolari di pensione internazionale

Art. 1 comma 48 Legge 30 dicembre 2020, n. 178 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023"

A partire dall'anno 2021 per 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, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi. Per beneficiare della riduzione è necessario presentare **Dichiarazione IMU**.

E quindi, se non rientrano nelle condizioni viste sopra, nessuna differente agevolazione di legge è prevista per i pensionati AIRE, come stabilito dal 2020 (aliquota ordinaria).

COMODATO D'USO GRATUITO

Il comodato d'uso gratuito riguarda le unità immobiliari ad uso abitativo e le pertinenze (C2 – C6 - C7 limitatamente ad una unità per categoria) , fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (comodatario)**, a condizione che il contratto sia registrato e che **il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre **all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Si può quindi usufruire di tale agevolazione solo nel caso:

- a) Il comodante e il comodatario devono essere parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli).
- b) Si deve essere proprietari solamente di un unico immobile ad uso abitativo (oggetto di comodato) e una pertinenza per tipo (C2-C6-C7) oppure di due immobili, di cui uno oggetto di comodato e l'altro adibito ad abitazione principale dal comodante e relative pertinenze, in tutto il territorio Italiano.
- c) Gli immobili non devono essere di lusso (A/1-A/8 e A/9).
- d) Sia il comodante che il comodatario devono risiedere e dimorare nello stesso Comune.
- e) Il contratto deve essere registrato presso qualunque Ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla stipula. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma di dichiarazione di concessione del comodato.



f) Obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU da parte del comodante con allegata la copia del contratto di comodato da far pervenire all'ufficio tributi entro il **30 giugno dell'anno successivo in cui sono avvenute le variazioni**. Va inoltre indicato nella parte delle "annotazioni" il codice fiscale del comodatario e i dati catastali dell'immobile nonché delle pertinenze che il comodante adibisce ad abitazione principale.

Se si rientra in tutte le precedenti casistiche si ha diritto alla riduzione della base imponibile al 50% della rendita catastale dell'immobile dalla data di stipula del contratto.

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

ESENZIONI

Si conferma l'esenzione **IMU** per le seguenti categorie di immobili:

- a) Abitazione principale (dove quindi coincidono residenza e dimora abituale) e relative pertinenze (C2 - C6 - C7) limitatamente ad una unità per categoria), esclusi i fabbricati classificati nella categoria A/1, A/8 e A/9.
- b) Abitazione familiare assegnata dal giudice ad uno dei genitori affidatari a seguito di separazione.
- c) L'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.
- d) 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, per i quali non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- e) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
- f) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà destinate a studenti universitari, soci assegnatari anche in assenza di residenza anagrafica;
- g) 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.
- h) 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.
- i) I Beni merce ossia gli immobili di proprietà di imprese edili, costruiti e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati con obbligo dichiarativo a pena di decadenza del diritto;
- j) *Immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili*

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE (lettera j)

Comma 81: 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»

ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO E TELEFONI:

L'ufficio IMU riceve solo su appuntamento esclusivamente ove si rendesse necessario nei seguenti giorni e orari: Lunedì, martedì, mercoledì, venerdì 9.00-12.30, giovedì orario continuato 9.00-18.30

Tel. 0362.263.264 - 322 - 351 - 201 - 260 - 306

Email: info.tributi@seregno.info - Pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it