



COMUNE DI BUSSERO

UFFICIO TRIBUTI

IMU - INFORMATIVA 2026

1) PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dall'art.1, commi da 739 a 783, della Legge n.160 del 27 dicembre 2019.

Presupposto dell'IMU è il **possesso** di immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, compresi i terreni agricoli, con esclusione dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** e relative pertinenze, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di 200,00 euro.

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.

Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni:

- a) 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. Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU **solo** nel caso in cui la stessa risulti **accatastata unitariamente al fabbricato**, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura".
- b) Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare **dimorano** abitualmente e **risiedono** anagraficamente.

La normativa considera **abitazione principale** la casa familiare **assegnata al genitore affidatario** dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

Il Comune considera adibita ad **abitazione principale** l'unità immobiliare (ad esclusione di quelle classificate in categoria catastale A/1, A/8 e A/9) 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**. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali

pertinenze, limitatamente ad una unità classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 anche se accatastata unitamente all'abitazione.

Si rammenta che l'art. 540 c.c. al 2° comma dispone che sono riservati i **diritti di abitazione** al coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati, sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che corredano, se di **proprietà del defunto** o comuni.

- c) Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2 - C/6 - 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** (come da visura catastale). Nel caso il contribuente possieda più pertinenze dell'abitazione principale della stessa categoria, deve produrre al Comune apposita certificazione con gli estremi catastali della pertinenza alla quale riservare lo stesso assoggettamento tributario dell'abitazione principale.
- d) 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.
- e) Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

2) BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando i moltiplicatori sotto riportati all'ammontare delle rendite risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5 per cento**. 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.

CATEGORIA IMMOBILE	MOLTIPLICATORE
da A/1 a A/9 e C/2, C/6, C/7	160
B e C/3, C/4, C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Per i **terreni agricoli**, il valore è costituito dal reddito dominicale (**rivalutato del 25%**) moltiplicato per 135.

N.B.: i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3 del D.Lgs. n. 99/2004 sono **esenti dall'imposta**.

Per le **aree fabbricabili**, il valore è costituito da quello 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. La data del primo gennaio vale solo nei casi in cui non siano state apportate variazioni agli strumenti urbanistici, altrimenti il tributo deve essere determinato sul valore delle aree a partire dalla data della loro approvazione, anche in corso d'anno. Le aree edificabili pertinenziali sono soggette al pagamento dell'imposta solo se non hanno questa qualificazione ai fini urbanistici e se non sono accorpate catastalmente al fabbricato.

In tutti i casi, l'imposta è **dovuta per anni solari** proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il **giorno di trasferimento** del possesso si computa **in capo all'acquirente** e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Per i **fabbricati**, la **base imponibile** è ridotta **al 50%** per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 codice D.Lgs. 22/01/2004 n. 42);
- i fabbricati dichiarabili inagibili o inabitabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, come disciplinato dal vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU;
- le unità immobiliari concesse in **comodato**, alle seguenti **condizioni** (da applicarsi contemporaneamente):
 - l'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in A/1 - A/8 e A/9;
 - l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (**genitori – figli**) che la utilizzano come abitazione principale;
 - il comodante deve risiedere nello **stesso Comune** del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune;
 - il comodante può avere al massimo un altro immobile in Italia (oltre all'abitazione concessa in comodato), **nello stesso Comune del comodatario**, utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
 - il contratto di comodato deve essere registrato (presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate).

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

A tale proposito, la Corte di Cassazione, nell'Ordinanza n. 37346/2022, osserva che “le agevolazioni su fabbricati concessi in uso gratuito a parenti, si applicano solo quando il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento dà in comodato l'immobile a un parente che non potrà vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento, per destinarlo ad abitazione principale per sé e per la propria famiglia”.

Ne consegue che la concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile non dà diritto alla riduzione della base imponibile.

Per ulteriori chiarimenti sul comodato, è possibile visionare la Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 17/02/2016.

Si segnala altresì che dal 2023 sono **esentati** dal pagamento gli immobili resi indisponibili perché **occupati** a seguito dei reati di violazione di domicilio e invasione di terreni ed edifici, ai sensi dell'articolo 1, comma 81 della Legge 197 del 29 dicembre 2022 (legge di bilancio). La condizione per poter usufruire del beneficio è che sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria o iniziata azione in sede giurisdizionale penale. Al fine di ottenere l'esenzione. Il proprietario è tenuto a comunicare al Comune il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione.

3) DICHIARAZIONE

La scadenza della presentazione della **Dichiarazione IMU** relativa all'anno 2025, per i soggetti stabiliti dalla normativa vigente è fissata al **30 giugno 2026**. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi se non si verificano modificazione dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.

4) VERSAMENTO

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato in due rate: la prima entro il **16 giugno 2026** e la seconda a saldo entro il **16 dicembre 2026**, oppure è facoltà del contribuente effettuare il versamento complessivo dell'anno, in un'unica rata, entro il 16 giugno 2026.

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 dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno 2026 (**le aliquote 2026 sono uguali a quelle deliberate nel 2025**). Il codice catastale del Comune di Bussero da inserire sul modello F24 è il seguente: **B292**.

Un contitolare può versare l'imposta al Comune anche **per conto di tutti gli altri**, a condizione che ne sia data comunicazione scritta all'Ufficio Tributi.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a **49 centesimi**, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L'imposta non è dovuta se l'**importo annuale** da versare è uguale o inferiore a **€ 5,00**.

Anche per il 2026 è destinato allo **Stato** il gettito IMU derivante dagli immobili classificati nel **gruppo catastale D per l'aliquota parte del 0,76%**, mentre il gettito della restante aliquota parte dello 0,30% è destinato al Comune (aliquota complessiva 1,06%).

I soggetti passivi titolari di partita IVA possono effettuare il pagamento soltanto online, mentre tutti gli altri contribuenti possono utilizzare il modello cartaceo ed effettuare il pagamento presso le banche, gli sportelli postali o gli agenti della riscossione oppure avvalendosi dei servizi di home-banking e remote-banking o dei servizi online messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

E' possibile inoltre:

- **effettuare il calcolo dell'imposta, con successiva stampa del modello F24 collegandosi al nostro sito comunale www.comune.bussero.mi.it (Home >> Argomenti in evidenza >> Imposte >> Simulatore calcolo IMU)**
- **rivolgersi ai CAAF di zona.**

5) ALIQUOTE IMU 2026 DA UTILIZZARE PER IL VERSAMENTO DELL'ACCONTO E DEL SALDO (INVARIATE RISPETTO AL 2025)

Tipologia di immobile	aliquota detrazione	versamento	codice F24
Abitazione principale (solo cat. A1 - A8 - A9) e una pertinenza per categoria C2 - C6 - C7	0,60% detrazione: € 200,00	al Comune	3912

Abitazioni locate a canone concordato e relative pertinenze non adibite ad abitazione principale *	1,06%	al Comune	3918
Fabbricati rurali strumentali	zero	no	
Immobili gruppo catastale "D" ad uso produttivo	1,06%	0,76% allo Stato	3925
		0,30% al Comune	3930
Altri fabbricati	1,06%	al Comune	3918
Aree fabbricabili	1,06%	al Comune	3916
Terreni agricoli	1,06%	al Comune	3914

* 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, è **ridotta al 75** per cento.

Per **ulteriori informazioni** si rimanda alla Legge 27 dicembre 2019 n. 160, al vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU e alle note di approfondimento disponibili nel sito comunale (Amministrazione >> Uffici >> Ufficio Tributi >> IMU (Imposta Municipale Propria)).