



Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Partita I.V.A. 00524081205 - Cod. Fisc. 00819880378
Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi - Tel. 051/6386707
e-mail: entrate@comune.castel-maggiore.bo.it - pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

SCHEDA INFORMATIVA IMU 2026

SOGGETTI PASSIVI NUOVA IMU

I soggetti passivi IMU sono coloro che hanno il possesso di immobili (fabbricati, terreni e aree edificabili). Dal 2020 per "possesso di immobili" si intendono le casistiche sotto riportate.

Possesso di immobile come di seguito descritto:	Normativa di riferimento
Proprietario	L. 160/2019 art. 1 comma 743
Titolare diritto reale di usufrutto	
Titolare diritto reale di uso	
Titolare diritto reale di abitazione	
Titolare diritto reale di enfiteusi	
Titolare diritto reale di superficie	
In caso di locazione finanziaria (leasing) Per tutta la durata del contratto ai fini IMU Locatario	
In caso di concessione su aree demaniali Concessionario	
Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce diritto di abitazione	

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE NUOVA IMU

DEFINIZIONE (L. 160/2019 art. 1 comma 741 e Sentenza Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022)

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;

Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2 (cantine/mansarde), C6 (autorimesse) e C7 (tettoie), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

La verifica dell'effettivo utilizzo (dimora abituale) dell'abitazione e delle pertinenze viene effettuata anche sulla base di quanto dichiarato ai fini TARI.

ACQUISTO “PRIMA CASA” E PAGAMENTO DELL’IMU

Le normative che regolano un cosiddetto “acquisto prima casa” per quanto riguarda rogito, mutuo ecc... sono differenti da quelle che disciplinano l'utilizzo come “abitazione principale” ai fini IMU.

In particolare la normativa IMU definisce come “abitazione principale” quella in cui il contribuente ha la dimora abituale e la residenza anagrafica, per cui fintanto che non sussistono questi requisiti non si ha accesso all'esenzione.

E' frequente che in caso di acquisto il contribuente non acquisisca immediatamente dimora e residenza nell'immobile, magari perché deve fare dei lavori o per altri motivi personali.

Di conseguenza può verificarsi un periodo di tempo (dal rogito alla residenza + dimora) durante il quale non si tratta di “abitazione principale” ed è pertanto dovuta l'IMU con aliquota ordinaria.

Esempio:

Se un soggetto acquista una casa con rogito il 2 febbraio e acquisisce la residenza anagrafica il 10 marzo possiede i requisiti di “abitazione principale” solo dal mese di marzo, di conseguenza per il mese di febbraio è tenuto al pagamento dell'IMU con aliquota ordinaria del 10,6 per mille.

ESCLUSIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Dal 2020 il possesso di abitazione principale e pertinenze non costituisce presupposto di imposta, quindi sono escluse dall'applicazione della nuova IMU.

Dal 2020 sono inoltre escluse da IMU le seguenti casistiche, in quanto equiparate all'abitazione principale:

Casistica esclusa da IMU	Normativa di riferimento:
Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini della nuova IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario	L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punto 6)
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari (se studenti universitari non richiesto requisito della residenza anagrafica) e fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/04/2008	L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punto 1)-2)
Unico immobile posseduto e non locato da personale appartenente alle forze armate (Forze Armate, Forze di Polizia, Vigili del Fuoco, Carriera Prefettizia), per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e residenza anagrafica.	L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punto 5)
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	Regolamento IMU – art. 4 comma 3 lettera f)

DICHIARAZIONE MINISTERIALE IMU

La dichiarazione su modello ministeriale deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la variazione. Nelle istruzioni sono indicati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

La Dichiarazione IMU per il 2025 deve essere presentata entro il 30/06/2026.

A titolo di esemplificazione riportiamo i casi per i quali è attualmente obbligatoria la presentazione della dichiarazione su modello ministeriale e quelli in cui invece sono da utilizzare appositi moduli messi a disposizione sul sito del comune:

Casistica:	Adempimento dichiarativo:
Acquisto/Vendita immobile	Nessuna dichiarazione (i dati vengono trasmessi tramite MUI dal notaio)
Inizio / Cessazione utilizzo come abitazione principale (variazione della residenza anagrafica)	Nessuna dichiarazione (i dati vengono acquisiti periodicamente dall'anagrafe comunale)
Acquisto / Vendita / Inizio possesso area edificabile	Obbligo dichiarazione ministeriale (va dichiarato il valore di mercato dell'area edificabile)
Inventuti imprese edili (beni merce)	Obbligo dichiarazione ministeriale per l'accesso al beneficio (IMU aliquota ridotta) E' a pena di decadenza, significa che se non viene presentata entro la scadenza non si accede alla relativa agevolazione.
Leasing	Obbligo dichiarazione ministeriale (deve essere dichiarata la variata soggettività passiva)
Successione	Nessuna dichiarazione (copia della successione viene trasmessa dall'Agenzia delle Entrate)
Ricongiungimento di usufrutto (non viene fatta alcuna successione)	Obbligo dichiarazione ministeriale
Utilizzo aliquota agevolate per contratti registrati (locazioni, comodati....)	No dichiarazione ministeriale Appositi moduli disponibili sul sito alla voce IMU web suddivisi per tipologia di aliquota agevolata da presentare <u>entro il 16/12</u> dell'anno di riferimento

ANNULLAMENTO DI ATTI ED EVENTUALE ADDEBITO DI COSTI E SPESE

In alcuni casi la legge disciplina che la presentazione della dichiarazione ministeriale è "a pena di decadenza" dal beneficio, come nel caso dei beni merce. Questo significa che in caso di mancata presentazione entro i termini il contribuente non ha accesso al beneficio.

In altri casi come per esempio la locazione a canone concordato o la registrazione di un contratto di comodato gratuito, non c'è la "pena di decadenza", quindi vuol dire che se anche il contribuente presenta in ritardo la documentazione ha comunque accesso all'agevolazione se sussistono tutti i requisiti.

Può succedere però che il contribuente, anche solo per negligenza, non presenti entro il 16/12 la modulistica per l'accesso all'agevolazione e il Servizio Tributi successivamente a tale data emetta un avviso di accertamento, perché senza aver presentato la documentazione i pagamenti risultano inferiori al dovuto.

Dopo aver ricevuto la notifica dell'avviso di accertamento, il contribuente presenta la documentazione e chiede l'annullamento dell'avviso di accertamento.

In questo caso, anche se sussistono tutti i requisiti e viene annullato l'atto, verranno richiesti al contribuente i costi amministrativi sostenuti dal Comune quantificati dal Regolamento Comunale IMU all'art. 17 in Euro 50,00 più le spese di notifica ed il compenso di riscossione sostenuti.

ESEMPIO DI CALCOLO

IMU

L'IMU si paga per l'anno in corso alle scadenze del 16/06 e 16/12. Il calcolo viene eseguito sulla base della quota e dei mesi di possesso. Nelle pagine seguenti trovate il riepilogo delle aliquote e dei coefficienti necessari per effettuare il calcolo. Il dato necessario è la rendita catastale dell'immobile, dalla quale si parte per procedere con il conteggio.

Di seguito riportiamo un esempio di calcolo IMU per un negozio (cat. C1) di proprietà di un solo soggetto.

Cat.	Rendita Catastale	Coeff.	Rivalut.	Base imponibile	Possesso	Mesi	IMU Aliquota	IMU dovuta
C1	1.700,00	X 55	+ 5%	= 98.175,00	X 100%	X 12/12	X 10 / 1000	982,00

Versamenti proprietario:

Acconto IMU - Euro 491,00 entro il 16/06
Saldo IMU - Euro 491,00 entro il 16/12

La rata di acconto si riferisce al primo semestre, pertanto in caso di acquisto effettuato il 01/05 la rata di acconto sarà relativa ai mesi di maggio e giugno.

COME FARE I CONTEGGI

Il contribuente deve provvedere in autoliquidazione al versamento entro le scadenze di legge, effettuando il calcolo autonomamente, avvalendosi del proprio consulente fiscale (commercialista, caaf, ecc...) oppure accedendo al cassetto fiscale messo a disposizione sul sito del Comune chiamato Linkmate:



Accedendo a Linkmate sarà possibile visionare la propria situazione contributiva, comunicare con l'Ufficio Tributi in caso di eventuali incongruenze rilevate, infine stampare il modello F24 interamente compilato per pagare l'IMU.

<https://linkmate.servizienti.it/linkmateWeb/login?c=C204>

Chi usufruisce del portale Linkmate deve comunicare tempestivamente tutte le variazioni, anche quelle per le quali non vi è obbligo dichiarativo (vedi sopra) in modo da permettere all'ufficio tributi di aggiornare tempestivamente la posizione IMU ed ottenere il conteggio corretto.

IMPORTO MINIMO

I tributi locali non sono da versare se di importo pari o inferiore a 12 euro, tale importo si intende riferito al singolo tributo dovuto per l'anno.

RIMBORSI E COMPENSAZIONI

Nel caso in cui un contribuente si accorga di aver versato un tributo in misura maggiore del dovuto può chiedere il rimborso nel termine di 5 anni dal versamento.

Può altresì detrarre tale credito da quanto dovuto per un'annualità successiva, nell'ambito dei due tributi IMU e TARI.

In entrambi i casi sul sito del Comune troverà la modulistica per chiedere il rimborso o per comunicare l'utilizzo del credito in compensazione.

Esempio:

Un contribuente si accorge di aver versato due volte il Saldo IMU 2025. Può chiedere il rimborso delle somme oppure può detrarre tale credito da quanto dovuto per il 2026 a titolo di IMU ma anche eventualmente di TARI.

IN CASO DI SUCCESSIONE

Per le successioni aperte dopo il 25/10/2001, l'Agenzia delle Entrate invia al Comune le dichiarazioni di successione. Pertanto gli eredi non sono tenuti a presentare alcuna dichiarazione ai fini IMU.

Se il defunto era solo usufruttuario degli immobili, al momento del decesso l'usufrutto si ricongiunge alla nuda proprietà senza che venga fatto alcun atto di successione. In questo caso gli eredi sono tenuti ad aggiornare la situazione catastale degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), ma anche a comunicare la variazione di intestazione al Comune tramite presentazione della Dichiarazione IMU su apposito modello ministeriale.

Per quanto riguarda i pagamenti dell'IMU non sono previste proroghe rispetto alle normali scadenze, pertanto l'erede che non effettua il pagamento tardivamente deve usufruire del Ravvedimento Operoso, onde evitare di incorrere in procedure di accertamento.

A differenza di quanto succedeva con la vecchia ICI, dal 2012 con l'introduzione dell'IMU non è stato più possibile per il Comune inserire nel proprio regolamento una proroga alle normali scadenze. In particolare nelle linee guida del MEF per la predisposizione del Regolamento IMU è espressamente indicato quanto segue: " Punto 17. Differimento dei termini di pagamento in caso di eredi - Rilievo: Si osserva, in proposito, che il regolamento comunale non può legittimamente stabilire il differimento di pagamento dell'IMU, nè attribuire alla Giunta comunale il relativo potere, in quanto l'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997, che al comma 1, lettera o), prevedeva tale facoltà in materia di ICI, non è richiamato nelle norme relative all'IMU."



CITTÀ DI CASTEL MAGGIORE

Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi

IMU – ALIQUOTE ANNO 2026

Aliquote IMU (confermate con D.C.C. n. 44 del 22/12/2025) – Regolamento IMU (Delibera di C.C. n. 31 del 27/05/2020 e smi)

IMU	Descrizione
0‰	ALLOGGI SOCIALI NON ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE (FINO A 6 MESI) Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali non adibiti ad abitazione principale per il periodo di espletamento delle attività di assegnazione con un massimo di 6 mesi.
0‰	INVENDUTI IMPRESE EDILI - BENI MERCE Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. (Dichiarazione IMU su modello ministeriale da presentare <u>a pena di decadenza</u> – il 30/06/2023 scadono Dich IMU per 2021 e 2022) (L. 160/2019 art. 1 comma 751 e 769) Esenti dal 01/01/2022
1‰	RURALI STRUMENTALI Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 3-bis art. 9 del D.L. 557/1993 convertito con L. 133/1994 (L. 160/2019 art. 1 comma 750)
NO	ABITAZIONE PRINCIPALE Abitazione principale e relative pertinenze nel limite di una per categoria catastale tra C2, C6 e C7 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 (L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera b) e sentenza Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022) Si ricorda che in caso di nuovo acquisto, dalla data del rogito fintanto che non sussistono i requisiti di dimora abituale e residenza anagrafica, non si applicano le agevolazioni per abitazione principale, ma è dovuta l'IMU con aliquota ordinaria del 10,6 per mille. Assimilati all'abitazione principale: <ul style="list-style-type: none">– Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto (una sola unità) 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 (L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punto 6) - Regolamento IUC art. 21 c.1)– Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario (L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punto 4)– Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari (se studenti universitari non richiesto requisito della residenza anagrafica) e fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/04/2008 (L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punti 2 e 3)– Unico immobile posseduto e non locato da personale appartenente alle forze armate (Forze Armate, Forze di Polizia, Vigili del Fuoco, Carriera Prefettizia), per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e residenza anagrafica. (L. 160/2019 art. 1 comma 741 lettera c) punto 5)

4‰	ABITAZIONE PRINCIPALE - CATEGORIE DI LUSO Abitazione principale categorie di lusso (A1, A8, A9) e relative pertinenze nel limite di una per categoria catastale tra C2, C6 e C7 In questo caso spetta anche la detrazione annua di Euro 200,00 da ripartire in parti uguali tra gli aventi diritto. (L. 160/2019 art. 1 commi 748 e 749)
6‰	FABBRICATI CATEGORIA B5 Scuole e laboratori scientifici categoria catastale B5
8‰	C2 - C6 - C7 – UTILIZZATI DIRETTAMENTE DAL PROPRIETARIO Rientrano in questa categoria anche le ulteriori pertinenze dell'abitazione principale possedute in aggiunta a quelle esenti (art. 1 c. 741 della L. 160/2019). Pertanto la prima pertinenza per ogni categoria è esente, le ulteriori pertinenze sono assoggettate all'8 per mille. La verifica dell'utilizzo da parte del proprietario viene effettuata anche sulla base di quanto dichiarato ai fini TARI. CANONE CONCORDATO (RIDUZIONE AL 75%) Alloggio e pertinenze locati con contratto a canone concordato (L. 431/98 art. 2 comma 3) debitamente registrato. L'imposta calcolata applicando l'aliquota agevolata è ridotta al 75% (L. 160/2019 art. 1 comma 760) COMODATO GENITORI / FIGLI Alloggio e pertinenze concessi dal titolare del diritto reale di godimento (proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie) in comodato gratuito a parenti fino al 1° grado (genitori / figli), in base ad un contratto debitamente registrato; E' prevista una ulteriore riduzione del 50% dell'imposta se vengono rispettati i seguenti requisiti (L. 160/2019 art. 1 comma 747 lettera c): <ul style="list-style-type: none"> - contratto di comodato registrato; - comodatario che utilizza come abitazione principale (residenza e dimora); - comodante che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nello stesso comune della casa data in comodato; - comodante che possiede una sola abitazione in Italia (cioè quella data in comodato) e al massimo la propria abitazione principale (che non rientri nelle categorie di lusso); TERRENI AGRICOLI NON ESENTI Rientrano nell'esenzione i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del D.Lgs. 99/2004. Gli altri terreni pagano senza detrazioni e con coefficiente 135 (Coefficienti 75 e detrazioni sono stati soppressi dal 2016). (L. 160/2019 art. 1 comma 758)
10‰	UFFICI NEGOZI E CAPANNONI Fabbricati categorie catastali A10 (uffici), C1 (negozi), C3 (laboratori artigianali), D (compresi i D10 privi dei requisiti di ruralità).
10‰	ALTRI CONTRATTI Alloggi e pertinenze per i quali risulta debitamente registrato un contratto di locazione (diverso dal contratto a canone concordato) o di comodato gratuito (con soggetti diversi da parenti di 1° grado).
10,6‰	ALiquota Ordinaria Aree fabbricabili e altri immobili non rientranti nelle aliquote precedenti. Rientrano in questa casistica anche gli immobili acquistati e poi adibiti a propria abitazione principale per il periodo intercorrente dalla data di acquisto a quello in cui sussistono i requisiti di dimora abituale e residenza anagrafica.

SCADENZE DI PAGAMENTO IMU

ACCONTO	SALDO
16 giugno 2026	16 dicembre 2026

COEFFICIENTI E RIVALUTAZIONI

CATEGORIE CATASTALI	COEFFICIENTI	RIVALUTAZIONE
A (tranne A10) – C2 / C6 / C7	160	5%
B / C3 / C4 / C5	140	5%
D5	80	5%
A10	80	5%
D (tranne D5)	65	5%
C1	55	5%
TERRENI AGRICOLI non esenti (anche incolti)	135	25%

MODALITA' VERSAMENTO

MODELLO MINISTERIALE F24

Il modello F24 può essere pagato presso tutti gli sportelli di Poste Italiane e presso tutte le banche senza addebito di commissioni.

CODICI F24

CODICE	DESCRIZIONE
C204	Comune di Castel Maggiore
IMU	
3912	IMU - abitazione principale e relative pertinenze
3913	IMU – fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	IMU – terreni
3916	IMU - aree fabbricabili
3918	IMU - altri fabbricati
3925	IMU – immobili categoria D – STATO (aliquota 7,6 per mille)
3930	IMU – immobili categoria D – COMUNE (aliquota 2,4 per mille)
3939	IMU – beni merce
3923	IMU - interessi da Accertamento
3924	IMU – sanzioni da Accertamento

RAVVEDIMENTO

In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi vanno versati unitamente all'imposta dovuta, cioè con lo stesso codice tributo.

ARROTONDAMENTO

Si chiarisce che così come previsto dalla Circolare Ministeriale del MEF n. 3/df del 18/05/2012, nel modello F24 (unica modalità di pagamento al momento possibile per l'IMU) “poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24”.