

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
GUIDA IMU - ANNO 2026

IMU – Imposta municipale propria

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli); l'imposta si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

L'IMU non si paga per l'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo di imposta, e per gli immobili ad esso equiparati, ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A1, A8 o A9 che rimangono assoggettati all'imposta.

Aliquote e detrazioni

Per l'anno 2026 il Comune di Castello d'Argile ha confermato le medesime aliquote e detrazioni dell'anno 2025 salvo l'introduzione di una aliquota agevolata IMU per le unità immobiliari locate con contratto a canone concordato pari al 9,2 per mille, aggiuntiva rispetto a quanto previsto dall'art. 1, comma 760 della L. 160/2019, pertanto le aliquote attualmente in vigore sono:

- abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze: aliquota pari allo 0,6‰;
- abitazioni e pertinenze locate a canone concordato: aliquota pari al 9,2‰;
- fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 9 comma 3-bis del D.L. n. 557/1993: aliquota pari allo 1,0‰;
- fabbricati costruiti e destinati da imprese costruttrici alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati: aliquota pari allo 0,0‰;
- tutti gli altri immobili diversi da quelli sopra indicati: aliquota pari al 10,6‰;

Chi è tenuto al versamento dell'IMU

Sono soggetti all'imposta municipale propria:

- coloro che possiedono immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, come proprietari oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- coloro che possiedono un'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;
- il genitore affidatario dei figli, per la casa familiare in categoria catastale A/1, A/8 o A/9, assegnata a seguito di provvedimento del giudice;
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa, adibita a residenza familiare, qualora questa sia in categoria catastale A/1, A/8 o A/9.
- l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di una autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi

soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o delle agevolazioni.

Abitazione principale

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale del soggetto passivo d'imposta e le relative pertinenze, e per gli immobili ad essa equiparati e le relative pertinenze, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

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.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 209/2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1 comma 741, lettera b) della Legge 160/2019, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'immobile in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale è pertanto escluso da IMU a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

Abitazione principale in categoria A/1, A/8 o A/9

Gli immobili adibiti ad abitazione principale, e quelli ad essa equiparati, di categoria catastale A/1, A/8 o A/9, sono invece soggetti ad IMU. Dall'imposta dovuta per queste abitazioni e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale. La detrazione di imposta per l'abitazione principale, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

Pertinenze dell'abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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.

Immobili equiparati all'abitazione principale

Sono equiparati all'abitazione principale ai fini delle agevolazioni IMU i seguenti immobili:

- una sola unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minorenni, 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 stesso;
- un solo 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 delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

La base imponibile IMU

La base imponibile IMU è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili. L'IMU si calcola moltiplicando la base imponibile per l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Il valore dei fabbricati

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

Il valore dei fabbricati è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto rivalutate del 5 per cento i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Fabbricati di interesse storico

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in uno stato di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato. L'inagibilità dell'immobile deve essere conseguenza di un accadimento imprevisto o casuale; non sono pertanto, in nessun caso, da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Il valore delle aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. La base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2025, determinato 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.

Ai sensi del Regolamento Comunale vigente dell'IMU il Comune ha determinato i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune con deliberazione [G.C. 54 del 09/05/2024](#) . I predetti valori valgono anche per l'acconto sull'annualità 2025.

Fabbricati oggetto di interventi edilizi

Nel caso di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere a), e b), del D.P.R n. 380/2001, l'imposta deve essere calcolata sulla base della rendita catastale dell'immobile oggetto dell'intervento. In caso degli interventi edilizi di maggiore entità, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori edilizi, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato oggetto dell'intervento è comunque utilizzato.

Il valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio 2025, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Periodo di possesso

L'IMU e' dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si e' protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si e' protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso e' composto, e' 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.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile ed al verificarsi delle condizioni previste per l'applicazione delle agevolazioni, conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'IMU che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Aliquote IMU 2026

Per l'anno 2026 il Consiglio Comunale ha determinato le aliquote IMU con deliberazione n. 39 del 22/12/2025 come segue:

Aliquote IMU 2026:

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,06%
Terreni agricoli		1,06%
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n.431/1998 e s.m.i.	0,92%

Agevolazioni per le abitazioni locata a canone concordato

Riduzione di imposta al 75%

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998 l'IMU, determinata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta al 75 per cento. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

A partire dall'anno 2026 è stata l'introduzione di una aliquota agevolata IMU per le unità immobiliari locatate con contratto a canone concordato pari al 9,2 per mille, aggiuntiva rispetto a quanto previsto dall'art. 1, comma 760 della L. 160/2019

Attestazione bilaterale di rispondenza del contratto di locazione a canone concordato

A partire dal 1 marzo 2018 chi stipula un contratto di locazione a canone concordato, per poter fruire della agevolazione IMU prevista (riduzione di imposta al 75%), deve ottenere l'attestazione di rispondenza del contratto rispetto a quanto previsto dall'accordo territoriale. Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno farsi assistere, nella determinazione del canone, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (l'assistenza dovrà essere fornita da entrambe le organizzazioni sindacali).

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione prevista per gli immobili locati a canone concordato, attraverso la dichiarazione IMU su modello ministeriale da presentare entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta unitamente alla copia del contratto di locazione e relativa attestazione.

Agevolazioni per le abitazioni cedute in comodato

Riduzione del 50% della base imponibile

Per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti di primo grado in linea retta (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, è prevista la riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il comodatario deve avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altre abitazioni in Italia (per intero o in parte), con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Quando occorre la dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della agevolazione prevista per le unità immobiliari concesse in comodato attraverso la dichiarazione sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta.

Riduzione IMU residenti all'estero

Per l'anno 2025, l'IMU dovuta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, è ridotta al 50%.

Per comunicare il diritto all'agevolazione occorre presentare la dichiarazione IMU su modello ministeriale.

Immobili esenti da IMU

Al comma 759, dell'art. 1 della Legge n. 160/2019 sono elencate le fattispecie per cui è prevista l'esenzione dall'IMU. L'esenzione si applica per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Esenzione IMU beni merce

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 in ogni caso locati. Per fruire dell'agevolazione è necessario, a pena di decadenza della stessa, presentare la dichiarazione IMU nel termine previsto.

Terreni agricoli esenti

Sono esenti dall'imposta, indipendentemente dalla loro ubicazione, i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile. Restano soggetti a IMU tutti gli altri terreni agricoli.

Esenzione IMU Enti non commerciali

L'art. 1 comma 759 lettera g) della Legge 160/2019 dispone che sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili posseduti e utilizzati da Enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste dall'art. 7 comma 1 lettera i) del D.lgs 30 dicembre 1992 n. 504 (attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o di culto).

I requisiti per lo svolgimento delle attività con modalità non commerciali sono definiti dal regolamento di cui al decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 200 del 19/11/2012.

L'art. 1, comma 71, della Legge 213/2023 (norma interpretativa contenuta nella Legge di Bilancio 2024), prevede che l'esenzione si applica anche qualora gli immobili siano concessi in comodato ad un altro Ente non commerciale funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7 comma 1 lettera i) del D.lgs 504/1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

Occupazione abusiva di immobili

Dall'anno 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasioni di terreni o edifici (art. 614 secondo comma e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato secondo le modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Versamento

La prima rata IMU 2025, da versare entro il 16 giugno 2025, deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2025. La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2025, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione deliberate per l'anno 2025 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

L'IMU dovuta per le abitazioni principali A1, A8 o A9, per gli altri fabbricati, per i terreni agricoli e per le aree fabbricabili, con esclusione dei fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo, classificati nel gruppo catastale D, deve invece essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

Il versamento IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 presso tutte le banche e tutti gli sportelli di Poste Italiane senza addebito di commissioni.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale o inferiore a 2 euro.

I codici da utilizzare per i versamenti IMU sono: Codice Comune di Castello d'Argile: C185

Codici Tributo:

3912	IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze –COMUNE
3913	IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE
3914	IMU per i terreni agricoli – COMUNE
3916	IMU per le aree fabbricabili – COMUNE
3918	IMU per altri fabbricati – COMUNE
3925	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO
3930	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – COMUNE

Versamento enti non commerciali

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima, a conguaglio dell'imposta dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Versamento omesso o tardivo

Chi non versa l'imposta, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto alle sanzioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. 471/1997. Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento.

Ravvedimento

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni. Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

Perché si perfezioni il ravvedimento è necessario che entro il termine previsto avvenga il pagamento dell'imposta o della differenza di imposta dovuta, degli interessi legali sull'imposta, maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito e della sanzione sull'imposta versata in ritardo. Occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

Ravvedimento per omesso versamento

- Nel caso di versamento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica la **sanzione dello 0,08 %** per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,25 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 31° ed il 90° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,39 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento IMU effettuato tra il 91° giorno successivo alla scadenza e il 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (termine per la presentazione della dichiarazione IMU) si applica la **sanzione del 3,13%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento IMU effettuato oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta si applica la **sanzione del 3,57%** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);

(*) Saggio degli interessi legali:

1,60%	dal 01/01/2026
2,00%	dal 01/01/2025 al 31/12/2025
2,50%	dal 01/01/2024 al 31/12/2024
5,00%	dal 01/01/2023 al 31/12/2023
1,25%	dal 01/01/2022 al 31/12/2022
0,01%	dal 01/01/2021 al 31/12/2021
0,05%	dal 01/01/2020 al 31/12/2020

Calcolatrice IMU

E' possibile effettuare il calcolo dell'IMU utilizzando il calcolatore presente nella home page del sito internet del Comune, all'indirizzo: <https://www.comune.castello-d-argile.bo.it/> . Il servizio consente ai cittadini il calcolo dell'imposta dovuta e la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento presso gli sportelli bancari o gli uffici postali.

Dichiarazione IMU ministeriale

La dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni incidenti sull'ammontare del tributo dovuto.

Per conoscere i casi per cui la dichiarazione deve essere presentata è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello.

Si evidenziano, di seguito, i casi per cui la dichiarazione IMU ministeriale deve essere presentata al Comune di Castello d'Argile:

- per comunicare il diritto alle agevolazioni previste per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per comunicare la cessazione della soggettività passiva IMU del genitore non assegnatario della casa familiare che, a seguito di provvedimento del giudice, è stata assegnata al genitore affidatario dei figli.
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per l'acquisto, la vendita e la variazione di valore delle aree fabbricabili; - per i terreni agricoli divenuti area fabbricabile;
- per l'area divenuta fabbricabile a seguito della demolizione del fabbricato;

- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- per comunicare il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per comunicare il diritto all'applicazione della riduzione di imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato;
- per comunicare il diritto alla riduzione IMU prevista per l'unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

La dichiarazione deve essere presentata, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni all'Ufficio Protocollo del Comune, previo appuntamento al numero 051.6868811 o spedita tramite raccomandata al Comune di Castello d'Argile – Servizio Tributi, oppure inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: comune.castellodargile@pec.renogalliera.it

La dichiarazione IMU non deve invece essere presentata:

- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.

Contatti

L'ufficio tributi riceve il pubblico esclusivamente su appuntamento nei seguenti giorni ed orari:

lunedì - venerdì	Dalle ore 9,00 alle 13,00	
giovedì	Dalle ore 9,00 alle 13,00	Dalle ore 14,30 alle ore 18,30

Per le informazioni telefoniche: da lunedì a venerdì dalle 9,00 alle 13,00 - ai numeri 051 6868832 - 051 6868833.