



GUIDA ALL'IMU 2026

La "legge di stabilità 2020" n. 160/2019 del 27.12.2019 (art. 1 c. dal 738 al 783) dal 1° gennaio 2020 ha istituito la **NUOVA IMU** e abrogato TASI e vecchia IMU in vigore fino 2019.

La disciplina della NUOVA IMU, contenuta nella legge n. 160/2019 è integrata dal "Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)", approvato con Delibera C.C. n. 19 del 23/07/2020 .

Si riportano le principali informazioni:

1. Abitazione principale e pertinenze (c.741 l.b L. n. 160/2019):

"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. "

E' ancora prevista l'esenzione IMU per le abitazioni principali e relative pertinenze (escluse A1-A8-A9) – (l'esenzione è soggettiva, per ogni proprietario va verificata la destinazione del fabbricato - c. 743).

2. Terreni agricoli (c. 741 l.e) – Per terreno agricolo si intende quello iscritto in catasto **a qualsiasi uso destinato**. E' ancora prevista l'esenzione IMU per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori professionali (CD e IAP) (c. 758) – (l'esenzione è soggettiva, vale per i proprietari che possiedono e conducono - c. 743).

3. Comodati (c.747 l. c)–E' ancora prevista la riduzione del 50 % della base imponibile IMU per le unità immobiliari (escluse A1-A8-A9) utilizzate da parenti con condizioni, previste dalla legge, molto stringenti. In caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Al fine di applicare la riduzione devono essere presenti tutte le seguenti condizioni:

- a. Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli);
- b. Il comodatario (utilizzatore) e il suo nucleo devono avere residenza e dimora abituale nel fabbricato concesso in comodato;
- c. Il comodante (proprietario) deve risiedere nello stesso Comune del comodatario;
- d. Il comodante NON deve possedere altra abitazione in Italia ad eccezione dell'abitazione principale (escluse A1/A8/A9);
- e. Il contratto di comodato deve essere registrato;

4. Immobili inagibili (c. 747 l. b)– E' ancora prevista la riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili inagibili, il grado di inagibilità, necessario al fine di ottenere la riduzione, è stabilito dall'art. 5 del "Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)".

Modalità di accertamento dell'inagibilità:

a) con perizia dell'ufficio tecnico comunale, su richiesta del proprietario con oneri a carico dello stesso, la richiesta di perizia deve essere accompagnata da idonea documentazione;

oppure

b) il contribuente presenta una autocertificazione con la quale attesta di essere in possesso di una perizia di un tecnico di parte che attesti l'inagibilità.



5. **Contratti a canone concordato** (c. 760)– E' ancora prevista la riduzione del 25% dell'aliquota IMU deliberata dal Comune per gli "Altri Immobili" per i fabbricati locati a canone concordato di cui alla Legge 431/1998.

Dal 01/03/2018 Attestazione di rispondenza del contratto di locazione agli accordi

In attuazione di quanto disposto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, con gli accordi del 26 settembre 2017 applicabili nel territorio metropolitano di Bologna, le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini hanno convenuto sull'opportunità di prevedere un'apposita attestazione che dovrà essere rilasciata congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie dell'accordo, tramite l'elaborazione e la consegna di una modulistica atta a documentare alla pubblica amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale dell'accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

*Per poter fruire delle agevolazioni IMU previste per la locazione a canone concordato **per i contratti stipulati a partire dal 1 marzo 2018 (data di avvio delle procedure di attestazione) è necessaria l'attestazione di rispondenza dal contratto da parte delle organizzazioni Sindacali che hanno sottoscritto l'accordo.***

L'attestazione non è necessaria per poter applicare le agevolazioni IMU ai contratti concordati stipulati fino al 28 febbraio 2018.

Dal 1° marzo 2018 le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno quindi scegliere di 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).

Chi non si farà assistere dalle organizzazioni, per poter fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere alle organizzazioni stesse il rilascio dell'attestazione di conformità del contratto di locazione all'accordo territoriale. Per l'area di Bologna l'attestazione di conformità, secondo quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo, dovrà essere rilasciata congiuntamente da due organizzazioni sindacali di cui una delle proprietà edilizia e una dei conduttori.

6. **Fabbricati rurali ad uso strumentale** – (c. 750) i fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 9 c. 3 bis del decreto legge n. 557/1993 conv. L. n. 133/1994 dal 2020 sono soggetti a IMU con aliquota pari all'1 per mille;

7. **Aree edificabili** (741 l. d)

- La Giunta Comunale ha approvato con Delibera n. 26 del 04/05/2017 e il relativo **allegato**, nuovi criteri di stima delle aree edificabili per la determinazione dei valori di riferimento ai fini dell'applicazione dell'IMU.

Per l'anno 2026 i valori di riferimento delle aree edificabili saranno rivalutati con determina del Responsabile Ufficio Tecnico;

Per ulteriori informazioni in merito alle aree edificabili contattare Ufficio Tributi allo 051/6620260 oppure Ufficio Tecnico allo 051/6620290.

8. **Immobili merce** (c.751)

- Per immobili merce si intendono i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dalle imprese costruttrici finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, dal 2022 tali immobili sono esenti ai sensi dell'art. 1 comma 751 L 160/2019.

Al fine di godere dell'agevolazione il contribuente è tenuto alla presentazione della Dichiarazione IMU.



COMUNE DI MALALBERGO

Medaglia al Merito Civile

**SETTORE ECONOMICO
FINANZIARIO**

**PER OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE IN MERITO ALL' IMU 2026
CONTATTARE L'UFFICIO TRIBUTI ALLO 051/6620260**