COMUNE DI AGRATE BRIANZA
Provincia di Monza e Brianza

"IMU" – INFORMATIVA ANNO 2026

Ai sensi dell'art. 1, comma 738, della legge 27/12/2019, n. 160, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27/12/2013, n. 147, è stata abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). L'imposta municipale propria (IMU) è ora disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dell'art. 1 della L. 160/2019 e dal Regolamento comunale per la disciplina della nuova IMU – imposta municipale propria, approvato con atto del C.C. n. 31 del 25/06/2020.

Il tributo per i servizi indivisibili (TASI), in qualità di componente della IUC, risulta pertanto abolito a decorrere dal 2020 e di fatto assorbito nella nuova IMU.

Al riguardo si forniscono le seguenti indicazioni:

SOGGETTI PASSIVI	L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili. Deve essere pagata da tutti coloro che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli come proprietari, usufruttuari o titolari di diritto reale d'uso, abitazione, enfiteusi, superficie e dai concessionari di aree demaniali. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
IMMOBILI INTERESSATI	Fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli anche incolti, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. **L'IMU non si applica all'abitazione principale e relative pertinenze** (nel limite di una per ciascuna categoria catastale C/2 – C/6 e C/7) **ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 - A/9 per le quali i proprietari sono comunque soggetti al pagamento dell'imposta.**
ESENZIONI ED ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	**ESENZIONI** Per legge sono esenti dall'IMU i beni dello Stato e degli Enti Locali, degli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, della Chiesa (solo per i luoghi non adibiti ad attività commerciali), gli edifici pubblici in generale (stazioni, porti, cimiteri ecc.), gli edifici con destinazioni ad usi culturali, i fabbricati appartenenti agli Stati Esteri ed alle organizzazioni internazionali nonché agli edifici utilizzati da Enti non commerciali per lo svolgimento di attività di assistenza, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative e sportive. (N.B.: l'attività non commerciale per le attività didattiche si intende quella resa a titolo gratuito o dietro pagamento di un corrispettivo di importo simbolico che copre solo una parte del costo effettivo del servizio. Per l'attività sanitaria e assistenziale si intende invece quella resa in convenzione con un Ente pubblico (Stato, Regione, Comune) gratuitamente o dietro pagamento degli importi previsti dalla Legge per la partecipazione alla spesa (ticket). Qualora l'immobile abbia una utilizzazione mista l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile. Nel caso in cui non sia possibile procedere in tal senso, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale, risultante da apposita dichiarazione. Le modalità e procedure per la presentazione della suddetta dichiarazione sono stabilite con Decreto Del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/11/2012 n. 200).

ESENZIONI ED ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	**<u>ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE</u>** L'abitazione principale e le relative pertinenze (una per ogni categoria catastale C/6-C/7-C/2) sono escluse dalla tassazione dell'IMU ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9. Sono considerate abitazioni principali e pertanto non soggette all'IMU: • le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; • le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa 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 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 22/04/2008, adibiti ad abitazione principale; • la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso; • un 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 armate e alle Forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del d.lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica; • 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Il contribuente, nel caso in cui ricorrano le condizioni per la fruizione dei benefici di cui sopra, dovrà presentare apposita comunicazione all'Ufficio Tributi dell'Ente entro il termine previsto per il pagamento del saldo (16 dicembre dell'anno in cui ha avuto inizio la variazione rilevante ai fini della determinazione dell'imposta). La comunicazione avrà validità anche per le annualità successive salvo modificazioni dei dati, dell'uso e degli elementi dichiarati cui consegua una diversa classificazione dell'unità immobiliare oggetto della concessa agevolazione. In nessun caso il beneficio potrà essere applicato per le annualità precedenti la presentazione della suddetta comunicazione. **Novità dal 2021** La legge 178/2020 ha introdotto la riduzione al 50% dell'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato e valida solo se si è pensionati nello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. Per la stessa unità immobiliare il prelievo sui rifiuti, indipendentemente dalla sua natura, si applica in misura ridotta di due terzi. **Novità dal 2023** A seguito intervento della Consulta avvenuto con sentenza n. 209 del 13/10/2022 si intende per abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Pertanto, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per entrambi gli immobili. La residenza disgiunta all'interno del medesimo comune rappresenta un'ipotesi del tutto eccezionale e che come tale dovrà essere oggetto di accurati e specifici controlli da parte delle amministrazioni comunali. **Novità dal 2025** Per adeguamento normativo nazionale, l'aliquota differenziata per gli immobili di categoria C1, C3, C4 è passata d 0,97% a 1,00%.

ALIQUOTE E DETRAZIONI	Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 23/12/2025, consultabile sul sito del Comune, sono state stabilite le aliquote e detrazioni d'imposta per l'anno 2026
DEFINIZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, 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.
COMODATO D'USO GRATUITO REGISTRATO **ALIQUOTA AGEVOLATA PER COMODATO USO GRATUITO**	È prevista **la riduzione del 50% della base imponibile IMU a favore di coloro che concedono in uso gratuito un immobile a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che lo utilizzano come abitazione principale** e relative pertinenze (una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7) a condizione che sussistano **tutti** i seguenti requisiti: • Il contratto di comodato deve essere registrato; • L'immobile concesso in comodato non deve essere classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; • Il soggetto passivo (proprietario dell'immobile) deve essere residente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; • Il soggetto passivo non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (situata nello stesso Comune) non classificata in A/1, A/8 e A/9. Il possesso dei requisiti previsti dalla normativa deve essere attestato con la presentazione di apposita comunicazione da consegnare al Comune di Agrate Brianza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono avvenute le variazioni (30/06/2026). In caso di morte del comodatario, il beneficio di cui sopra si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Per l'anno 2024 l'aliquota per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito a parenti fino al secondo grado è ridotta allo 0.86%. Nel caso NON sussistano tutti i requisiti previsti dalla legge per la riduzione del 50% della base imponibile IMU è possibile comunque beneficiare dell'aliquota agevolata deliberata dal Comune purché l'immobile sia adibito ad abitazione principale del soggetto conduttore (sono comprese le pertinenze nella misura massima di una sola unità per ciascuna delle categorie catastali C/2 – C/6 e C/7). Ai fini dell'applicazione di tale aliquota agevolata i contribuenti sono tenuti a presentare apposita comunicazione entro il termine previsto per il pagamento del saldo (16 dicembre dell'anno in cui ha avuto inizio la variazione rilevante ai fini della determinazione dell'imposta). La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni delle condizioni specificate cui consegua una diversa classificazione dell'unità immobiliare oggetto della agevolazione concessa. L'applicazione dell'aliquota agevolata è rapportata al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO	Per le unità immobiliari adibite ad uso abitativo che vengono locate mediante la stipula di contratto a **"canone concordato"** ai sensi art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998, **è prevista la riduzione dell'imposta al 75%,** calcolata utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune dello 0,98%. L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno e a condizione che venga trasmessa, entro il termine per il pagamento del saldo dell'imposta, copia del contratto registrato; la mancata presentazione della documentazione richiesta comporta l'applicazione dell'aliquota ordinaria; le eventuali variazioni dovranno essere trasmesse entro lo stesso termine. L'agevolazione concessa sarà applicabile per il periodo di durata del contratto.
BASE IMPONIBILE E VALORE DEGLI IMMOBILI	L'IMU è dovuta per ciascun anno solare cui corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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. Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata applicando alle rendite risultanti, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori: - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7; - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; - 80 per i fabbricati delle categorie catastali D/5 e A/10; - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione della categoria catastale D/5); - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita la base imponibile è determinata alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, assumendo il valore risultante dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento a cui sono applicati i coefficienti approvati con apposito decreto ministeriale. Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135. Per i fabbricati di interesse storico od artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, così come definiti dall'art. 15 del vigente Regolamento IMU, la base imponibile è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

IMU AREE EDIFICABILI	Per le aree edificabili, la base imponibile è costituita dal valore 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. Con delibera del G.C. n. 182 del 06/11/2024 sono stati modificati per l'anno 2024 i valori venali indicativi di stima delle aree fabbricabili identificate in relazione agli ambiti ed aree di trasformazione previsti nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T), La tabella dei valori è disponibile presso l'Ufficio tributi e sul sito dell'Ente www.comune.agratebrianza.mb.it. Anche il Piano di Governo del Territorio è disponibile sul sito dell'Ente.
QUANDO E COME SI VERSA	Per l'anno 2026 il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in 2 rate: • 1° rata di ACCONTO con scadenza 16 GIUGNO 2026. • 2° rata di SALDO con scadenza 16 DICEMBRE 2026. È possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione da corrispondere entro il 16 giugno 2026. Il versamento della prima rata e' 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 e' eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate per l'anno interessato. Il versamento dell'IMU va eseguito esclusivamente mediante il modello di pagamento F24, pagabile presso Banche, Poste, Tabaccai abilitati o attraverso i servizi di home banking. L'imposta non è da versare qualora l'importo annuo complessivo dovuto sia inferiore ad euro 11,00 (undici/00). L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro). Codice Comune di Agrate Brianza: A087 I codici tributo da utilizzare sono i seguenti sono i seguenti: 3912 abitazione principale e pertinenze 3914 terreni agricoli 3916 aree fabbricabili 3918 altri fabbricati 3925 immobili ad uso produttivo del gruppo catastale "D" – quota Stato 3930 immobili ad uso produttivo del gruppo catastale "D" – quota Comune 3939 fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

MODALITA' DI PAGAMENTO IMU PER I CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO	Per i CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO, nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti: • per la quota spettante al Comune di Agrate Brianza utilizzare il seguente codice IBAN: Codice IBAN: IT 07 M 05034 32390 000000004467 BANCA POPOLARE DI MILANO – Agenzia di Agrate Brianza Codice BIC SWIFT: BAPPIT21M33 • per la quota riservata allo Stato, solo per i fabbricati di categoria D, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC è BITAITRRENT), utilizzando il seguente codice IBAN: IT 02 G 01000 03245 348006108000 La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli. Come causale dei versamenti devono essere indicati: • il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto; • la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo; • l'annualità di riferimento; • l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.
DICHIARAZIONE	I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati. Il modello di dichiarazione, composto di due esemplari di cui una copia per il Comune ed una copia per il contribuente, può essere ritirato presso l'Ufficio URP del Comune ed è anche disponibile sul sito istituzionale del Comune di Agrate Brianza - www.comune.agratebrianza.mb.it nella sezione IMU Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI, IMU se non sono intervenute variazioni, in quanto compatibili. L'obbligo di presentazione della dichiarazione sorge, quindi, solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI, IMU già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal Comune e precisamente: • GLI IMMOBILI GODONO DI RIDUZIONE D'IMPOSTA (es. i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati ecc.) • IL COMUNE NON E' COMUNQUE A CONOSCENZA DELLE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA (es. immobile soggetto a locazione finanziaria, area divenuta edificabile a seguito di demolizione fabbricato, ecc.) • IL VALORE UTILIZZATO PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA DELL'AREA FABBRICABILE La dichiarazione deve essere consegnata direttamente al Comune dove sono ubicati gli immobili che deve rilasciare apposita ricevuta. La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante Raccomandata semplice all'Ufficio Tributi del Comune, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU", con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'Ufficio Postale. Inoltre la dichiarazione può essere inviata telematicamente con posta certificata al seguente indirizzo: comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it

RAVVEDIMENTO OPEROSO	Chi omette o ritarda il versamento dell'imposta è soggetto alla sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato (art. 13 D.Lgs. 471/1997). Per non incorrere in queste pesanti sanzioni, in caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'IMU i contribuenti potranno spontaneamente decidere di mettersi in regola, utilizzando lo strumento del "ravvedimento operoso". 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). La regolarizzazione dell'omesso, parziale o tardivo versamento può essere effettuata, secondo quanto stabilito dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472/97, con il versamento contestuale di: • importo dovuto a titolo d'imposta; • sanzione amministrativa nella misura ridotta; • interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno • Il Decreto Fiscale 16/10/2019 n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, estende dal 01/01/2020 anche ai tributi locali il ravvedimento operoso lunghissimo che consente ai contribuenti di sanare la propria situazione debitoria oltre l'anno dopo la scadenza fissata per il versamento.
INFORMAZIONI	Per quanto non espressamente indicato nella presente nota informativa si rimanda alle disposizioni di legge ed alle norme del vigente Regolamento Comunale per la disciplina della nuova IMU. Per eventuali approfondimenti si invita a consultare il sito internet www.comune.agratebrianza.mb.it , con possibilità di effettuare il calcolo IMU on line Ulteriori informazioni possono essere richieste all'Ufficio Tributi del Comune nei seguenti orari **lunedì 9.00–12.00 / 17.00-18.00** **giovedì 17.00-18.00** Al fine di una migliore e puntuale istruzione delle pratiche contattare l'ufficio Imu via telefono o via email ai seguenti recapiti: ICI/IMU : 039/6051304 - 039/6051240 039/6051303 email imu.tributi@comune.agratebrianza.mb.it Se l'esame della pratica richiedesse un approfondimento, è possibile prenotare un appuntamento in ufficio, contattando i recapiti sopra indicati il lunedì – mercoledì e giovedì dalle ore 14.00 alle 15.00