

Guida Rapida IMU 2026

Tutto quello che c'è da sapere per il pagamento dell'Imposta Municipale Propria.

A partire dal 1° gennaio 2020 l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020). La stessa norma, con decorrenza 01/01/2020, ha abolito la TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili) di fatto incorporata nell'IMU.

ALIQUOTE ANNO 2026

Si informa che con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24.02.2026 sono state confermate le aliquote IMU per l'anno 2026, come riportate nel prospetto delle aliquote allegato e trasmesso al Ministero per la sua pubblicazione sul Portale del Federalismo Fiscale.

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	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
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: Comodato d'uso gratuito Categoria catastale: - A/2 Abitazioni di tipo civile - A/3 Abitazioni di tipo economico - A/4 Abitazioni di tipo popolare - A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 Abitazioni di tipo rurale - A/7 Abitazioni in villini - A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Con contratto registrato - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al primo grado (ipotesi di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019) - Destinazione d'uso: Purche' l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,93%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al secondo grado (in linea retta e collaterale) - Destinazione d'uso: Purche' l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,93%

Le Scadenze da ricordare

Il pagamento deve essere effettuato in due rate:

- **Acconto:** entro il **16 giugno 2026** (pari al 50% dell'imposta dovuta sulla base delle aliquote dell'anno precedente).
- **Saldo:** entro il **16 dicembre 2026** (a conguaglio, sulla base delle aliquote approvate dal Comune per l'anno corrente).

Nota: È possibile pagare l'intera somma in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

Chi deve pagare?

Sono tenuti al pagamento dell'IMU:

- I proprietari di fabbricati ed aree fabbricabili
- I titolari di diritti reali di godimento sugli immobili (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie)
- I locatori in caso di locazione finanziaria (leasing)
- I concessionari di aree demaniali.

Chi è esente?

L'IMU **non si paga** sull'abitazione principale e relative pertinenze, a meno che non siano accatastate come **A/1, A/8 o A/9** (immobili di lusso/ville/castelli).

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 dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono assimilate all'abitazione principali e come tali escluse dall'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 riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al D.M. del 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati;
- la casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli, minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti. L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/convivente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;
- 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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, 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. Per tale fattispecie sussiste l'obbligo dichiarativo di cui all'art.17 del Regolamento Comunale IMU volto ad indicare quale abitazione beneficia del trattamento agevolativo di "abitazione principale".

Come si calcola?

Per ottenere l'importo base, la formula è:

$(\text{Rendita Catastale} \times 1,05) \times \text{Coefficiente} \times \text{Aliquota}$

I coefficienti principali sono i seguenti:

- **160:** Abitazioni (cat. A), Magazzini (C/2), Box (C/6), Tettoie (C/7).
- **140:** Laboratori (C/3), Stabilimenti balneari (C/4).
- **80:** Uffici (A/10).
- **65:** Negozi (C/1).

Sul sito istituzionale del Comune di Sori www.comune.sori.ge.it è disponibile il software per il calcolo dell'IMU 2026 e ravvedimenti operosi per gli anni precedenti, elaborazione e stampa del modello F24 <https://www.riscotel.it/calcoloimu/?comune=1852>

Si avvisa che poiché il tributo IMU è dovuto in autoliquidazione, l'ufficio non risponde di eventuali errori di interpretazione o di calcolo da parte del contribuente nell'utilizzo dello strumento.

Come pagare (Modello F24)

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 compilando la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili.

Si ricorda che il **Codice Ente del Comune di Sori è 1852**.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo in base a quanto previsto dal comma 166, art. 1, della L. 296/2006.

I codici tributo relativi all'IMU, da utilizzare per il Modello F24 sono i seguenti:

- 3912 IMU per abitazione principale e relative pertinenze (per immobili di categoria A1, A8, A9)
- 3916 IMU per le aree fabbricabili
- 3918 IMU per gli altri fabbricati
- 3925 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO (La quota pari al 7,6 per mille è riservata allo Stato)
- 3930 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – COMUNE (Da utilizzare per la restante quota comunale)

L'imposta non è dovuta se inferiore o uguale ad euro 12,00 su base annua. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta dal contribuente per l'intero anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Agevolazioni Principali

La base imponibile è ridotta del 50% per:

Fabbricati di interesse storico o artistico: i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Immobili inagibili/inabitabili: i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili previa presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 9 del Regolamento Comunale IMU;

Comodato d'uso gratuito: per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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

L'imposta è ridotta del 25% per:

Abitazioni locatè a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Per tali fattispecie occorre presentare al Comune di Sori apposita dichiarazione entro i termini fissati per la dichiarazione di cui all'art. 17 del Regolamento Comunale IMU corredata da copia del contratto di locazione assistito nel caso in cui l'Accordo Territoriale sia stato sottoscritto dopo il 15/03/2017, in conformità al DM Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017) o attestazione di conformità nel caso in cui l'Accordo Territoriale sia stato sottoscritto prima del 15/03/2017.

Dichiarazione IMU

L'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini IMU permane nei soli casi di variazioni rilevanti ai fini dell'imposta che dipendono da atti non soggetti a pubblicità immobiliare e, comunque, in tutti i casi in cui non siano individuabili la soggettività passiva del contribuente e/o il presupposto impositivo (es. contratti di locazione finanziaria, immobili merce, inagibilità/inabitabilità, inizio possesso di aree edificabili, ecc.).

La dichiarazione, redatta su apposito modello ministeriale, deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione, con effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni.

La dichiarazione IMU Enti Non Commerciali (ENC) deve essere presentata ogni anno.