



Comune di Ossoa PAGAMENTO IMU 2026

Le scadenze dell'Imposta IMU sono così stabilite:

- PRIMA RATA IN ACCONTO: 16 GIUGNO 2026
- SECONDA RATA A SALDO: 16 DICEMBRE 2026

NOVITA' 2026

La legge di Bilancio 2026 (legge n. 199/2025) per gli italiani iscritti all'AIRE (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero) che hanno risieduto in Italia per almeno 5 anni prima del trasferimento ha introdotto un regime agevolato IMU (IMU light) su una sola unità immobiliare non locata e non data in comodato. L'IMU sarà graduata in base alla rendita catastale.

CONFERMATE PER IMU 2026

-PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO CHE POSSIEDONO IMMOBILI IN ITALIA

La Legge di Bilancio 2023 (Legge 197/2022), per i pensionati esteri titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, prevede la riduzione del 50% dell'IMU, da applicare sull'unica unità immobiliare – purché non locata o data in comodato d'uso – posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato.

ESENZIONE BENI MERCE A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

ESENZIONE per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria o iniziata azione giudiziaria penale in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma (reato di violazione di domicilio), o 633 (invasione di terreni o edifici). In tal caso il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

E 'soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO REGISTRATO

Le abitazioni concesse in uso gratuito possono scontare la riduzione del 50% della base imponibile purché siano rispettate contemporaneamente le seguenti condizioni:

- L'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in categoria A/1, A/8 e A/9;
- L'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitore – figlio/figlio – genitore) che la utilizza come abitazione principale;
- il comodatario deve utilizzare l'immobile in comodato come abitazione principale;

- il comodante può avere al massimo un altro immobile in Italia (oltre all'abitazione principale), nello stesso comune in cui ha la residenza e la dimora, e utilizzato dal comodatario come abitazione principale;
- il comodatario non deve essere comproprietario dell'immobile oggetto del comodato
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

Il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla sottoscrizione e pertanto per ottenere il beneficio dal 01/01/2026 la registrazione doveva essere fatta entro il 20 gennaio 2026.

La legge di bilancio n. 160/2019 al comma 747 ha esteso il beneficio del comodato gratuito in caso di morte del comodatario al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

I contratti di comodato gratuito registrati negli anni precedenti sono validi anche per gli anni successivi senza ulteriori registrazioni e adempimenti.

Con deliberazione di C.C. n. 40 del 17/12/2025 sono state confermate le seguenti aliquote per l'anno 2026:

TIPOLOGIA IMPONIBILE	ALIQUOTA
Abitazione principali cat. A/1, A/8 e A/9 e pertinenze nella misura massima di un'unità per categoria C/2, C/6 e C/7	6,00 per mille
Fabbricati concessi in uso gratuito dal possessore ai figli e/o dai figli ai genitori e relativa pertinenza C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità per categoria purché il parente vi dimori abitualmente e ciò sia comprovato da residenza anagrafica (dietro apposita dichiarazione da presentare all'ufficio tributi)	7,30 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1,00 per mille
Fabbricati costruiti e destinati all'impresa costruttrice alla vendita finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	ESENTI
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad esclusione della Categoria D/10	10,20 per mille
Fabbricati diversi da quelli di cui ai punti precedenti	10,20 per mille
Aree edificabili	10,20 per mille
Terreni agricoli	7,90 per mille
Immobili occupati abusivamente finché permanga tale destinazione	ESENTI

Confermata la detrazione di euro 200,00 per l'abitazione principale dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011. (categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e pertinenza nella misura massima di un'unità per categoria C/2, C/6 e C7).

AREE EDIFICABILI

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 19/11/2025 sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2026.

I valori approvati sono a carattere orientativo, in quanto per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse. Qualora esistono atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'IMU quest'ultimo valore.

TABELLA RELATIVA AI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO IMU

DESTINAZIONE PGT VIGENTE - BURL 24/09/2014 - PROROGA D.C.C. N.36 DEL 12/07/2019	DESTINAZIONE PGT - ADOTTATO D.C.C. N.2 DEL 13/03/2024 - APPROVATO DEFINITIVAMENTE D.C.C. N.25 DEL 06/11/2024	VALORI MINIMI
NAF	TESSUTO EDIFICATO DI ANTICA FORMAZIONE	€/MQ 175,00
TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED ARCHITETTONICO	A - AMBITO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AR04	
AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI	TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE	€/MQ 140,00
TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA ED ALTA DENSITA' TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' PA ZUCCHI ATR3 ATR5	R1 - AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA ED ALTA DENSITA' R2 - AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' PAV01 AR01 AT03 PAV03	
AMBITI CONSOLIDATI PRODUTTIVO	AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE	€/MQ 90,00
TESSUTO PRODUTTIVO TESSUTO PRODUTTIVO - RIR	P - AMBITO DELLE ATTIVITA' PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E ARTIGIANALI INDIVIDUAZIONE DELLE INDUSTRIE A R.I.R. - RIR	
AMBITI MONOFUNZIONALI	AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE	€/MQ 145,00
AREE E INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE TERZIARIA E COMMERCIALE	TC - AMBITO DELLE ATTIVITA' PREVALENTEMENTE TERZIARIE E COMMERCIALI	

TABELLA RELATIVA AI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO IMU

AMBITI CONFORMATI A PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	AMBITI CON DISCIPLINA PARTICOLARE	€/MQ 105,00
PAC1 PAC2 PAC3 PAC4 P.A. APPROVATO NON CONVENZ. PCC1 ATR1 ATR2 ATR4 ATR6	AC01 AC02 AC03 AC04 AC05 AR03	
	AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	AT01 AT02 AT04	
AMBITI CONFORMATI A PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	AMBITI CON DISCIPLINA PARTICOLARE	€/MQ 75,00
PLP1 PLP2 PLP PCC2 PAR1 SUAP-PROD ATP1	PAV02 AC06 AR02 SUAP	
	AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	AT05 AT06	

NEL CASO DI TERRENI CON PARTICOLARI VINCOLI (SERVITU' DI ELETTRDOTTI, OLEODOTTI E METANODOTTI CHE DETERMINANO L'INEDIFICABILITA' SOPRA E SOTTO L'IMPIANTO E FASCE DI RISPETTO, LINEE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE, ECC.) L'IMPORTO, SOLO PER LA PARTE SOGGETTA A VINCOLO, VERRA' RIDOTTO DEL 20%

QUOTA DI IMPOSTA A FAVORE DELLO STATO

La Legge n. 160/2019 stabilisce che è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai Comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Di conseguenza:

Per gli immobili classificati nel gruppo catastale D	- la quota d'imposta calcolata allo 0,76% deve essere versata allo Stato; - la differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune medesimo
Per gli immobili diversi da quelli in categoria D	- l'intero ammontare dell'imposta dovuta deve essere versata al Comune.

La quota d'imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente alla quota d'imposta dovuta al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, istituiti con risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/E del 21 maggio 2013:

- 3925 denominato IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Stato
- 3930 denominato IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Incremento Comune.

MODALITA' DI VERSAMENTO

I versamenti dovranno essere effettuati tramite modello F24 disponibile presso banche, uffici postali, sito internet del Comune e dell'Agenzia delle Entrate. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo complessivamente dovuto dai contribuenti risulta pari o inferiore a € 12,00 (euro dodici) annui.

CODICI PER VERSAMENTO IMU CON F24:

Tipologia Immobile	Quota Comune	Quota Stato
Abitazione principale (A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze)	3912	-
Altri fabbricati	3918	-
Aree fabbricabili	3916	-
Terreni Agricoli	3914	-
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo D (versamenti con modello F24)	3930	3925
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (bene merce) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e immobili occupati abusivamente finché permanga tale condizione.	NON DOVUTA	-

IL CODICE ENTE DEL COMUNE DI OSSONA E': G181

Il contribuente è tenuto a riportare con particolare attenzione il codice fiscale, i dati anagrafici e il codice catastale del Comune G181.

PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

L'IMU è dovuta anche da tutti coloro (italiani o stranieri) che, pur non essendo residenti nel territorio dello Stato, possiedono in Italia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ecc).

In alternativa all'utilizzo del modello F24, i contribuenti non residenti nel territorio dello Stato devono versare l'IMU nei modi seguenti:

a) per la quota spettante al comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario sul conto di tesoreria presso Banca Popolare di Milano utilizzando il codice IBAN **IBAN: IT78J050343351000000007016;**

b) per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice Iban IT02G0100003245348006108000.

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 indicati nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012; l'annualità di riferimento; l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

SPORTELLO IMU

SUL SITO ISTITUZIONALE DEL COMUNE DI : www.comune.ossona.mi.it E' ATTIVO IL SERVIZIO ON LINE PER IL CALCOLO DELL'IMU CON COMPILAZIONE AUTOMATICA DEL MODELLO F24 (INSERENDO LE ALIQUOTE DELIBERATE DAL COMUNE).

L'UFFICIO TRIBUTI E' A DISPOSIZIONE PER I CITTADINI RESIDENTI DI ETA' SUPERIORE AI 65 ANNI PER L'ATTIVITA' DI CALCOLO E STAMPA DEI MODELLI DI PAGAMENTO.

-TELEFONO 029010003 INTERNO 3 mail : tributi@comune.ossona.mi.it