COMUNE DI SANTA FLAVIA

(Città Metropolitana di Palermo)

UFFICIO IMU

Telefono: *091/906916-906915*
E-mail: *ufficioimu@comune.santaflavia.pa.it*
Pec: imu@pec.comune.santaflavia.pa.it

IMU 2026

TESTO INFORMATIVO PER IL CONTRIBUENTE

ALIQUOTE IMU 2026

Non essendoci state variazioni, per l'anno d'imposta **2026** si applicano le **Aliquote IMU** vigenti nell'anno 2025, nella misura indicata nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Aliquote IMU 2026
Abitazione principale di categoria catastale **A/1, A/8 e A/9** e relative pertinenze	**4 per mille**
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	**1 per mille**
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	**10,6 per mille**
Terreni agricoli	**10,6 per mille**
Aree fabbricabili	**10,6 per mille**
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	**10,6 per mille**

- Detrazione d'imposta per l'unità immobiliare *(categorie catastali A/1-A/8 e A/9)* adibita ad "abitazione principale": Euro 200,00=

VERSAMENTO 1^ RATA: "ACCONTO IMU 2026"

scadenza: entro il **16 Giugno 2026**

I soggetti passivi devono effettuare il versamento calcolando l'imposta dovuta per i mesi di possesso del primo semestre dell'anno in corso con l'applicazione delle Aliquote IMU dell'an*no precedente.*

VERSAMENTO 2^ RATA: "SALDO IMU 2026"

scadenza: entro il **16 DICEMBRE 2026**

I soggetti passivi devono effettuare il versamento calcolando il conguaglio dell'imposta dovuta per l'intero anno con l'applicazione delle Aliquote IMU deliberate dal Comune.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno 2026

Nota Bene:
sul sito istituzionale del **Comune di SANTA FLAVIA**
www.comune.santaflavia.pa.it è possibile effettuare il "**Calcolo IMU**" e stampare il modello **F24**

(Homepage: nella parte inferiore destra, cliccare il banner "**Calcolatore IMU**").

MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento "**IMU**" è effettuato in **autotassazione** dai contribuenti utilizzando il **MODELLO F24**.

(*Il **modello F24** si può pagare presso qualsiasi **BANCA o UFFICIO POSTALE)***

CODICI IMU PER COMPILARE IL MODELLO F24

Per il versamento dell'Imposta municipale propria (IMU) deve essere utilizzata la "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI"

SANTA FLAVIA	**CODICE COMUNE** **I188**

CODICI TRIBUTO PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24		
TIPOLOGIA IMMOBILE	**Quota a favore del COMUNE**	**Quota a favore dello STATO**
IMU - imposta municipale propria per " **ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE** " (per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A/1, A/8** e **A/9**)	**3912**	-
IMU - imposta municipale propria per **Fabbricati rurali ad uso strumentale**	**3913**	
IMU - imposta municipale propria per **TERRENI**	**3914**	-
IMU - imposta municipale propria per le **AREE FABBRICABILI**	**3916**	-
IMU – imposta municipale propria per gli **ALTRI FABBRICATI** (categoria catastale: **"A"** – "**B**" – "**C**")	**3918**	-

IMU – imposta municipale propria per gli **immobili ad uso produttivo** **ALTRI FABBRICATI** (categoria catastale: **"D"**)	**3930** (incremento IMU del 3 per mille cioè la differenza dell'importo determinato tra il 10,6 ed il 7,6 per mille)	**3925** (importo IMU determinato applicando l'aliquota standard del 7,6 per mille)
IMU - imposta municipale propria per i **Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**	**3939**	

Si ricorda che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto ***"ravvedimento operoso"***

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato con arrotondamento all'Euro per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto termine.

Il versamento IMU non deve essere eseguito quando l'imposta annuale risulti inferiore a Euro 12,00 *(dodici/00)*. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di "acconto" e di "saldo"

Determinazione dell'IMU:

L'IMU è dovuta per anni solari 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 quello del cedente:

- mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
- mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

ROGITI NOTARILI: COMPRAVENDITA/DONAZIONE/DIVISIONE

- ✓ La data di riferimento per l'inizio o la cessazione dell'obbligazione tributaria IMU è quella risultante dalla stipula del rogito notarile.

SOGGETTI PASSIVI IMU *(comma 743, dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160)*

- **PROPRIETARIO**
- **USUFRUTTUARIO**
  (NO il "nudo proprietario")
- **TITOLARE DI "DIRITTO D'USO"**
- **TITOLARE DI "DIRITTO DI ABITAZIONE"**
- **TITOLARE DI "DIRITTO D'ENFITEUSI"**
- **TITOLARE DI "DIRITTO DI SUPERFICIE"**
- **CONCESSIONARIO PER LE AREE DEMANIALI**
- **LOCATARIO PER GLI IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE FINANZIARIA** (Leasing)

EREDI:

❖ Gli eredi succedono al de cuius nella soggettività passiva per cui devono provvedere al pagamento dell'IMU:
- **per conto del defunto fino alla data del decesso**
- **per conto proprio per il periodo successivo** (e **non** dalla data della dichiarazione di successione)

❖ In caso di unità immobiliare di proprietà del coniuge defunto o in comproprietà (cioè di proprietà del defunto e del coniuge), soggetto passivo dell'imposta (**per l'intera quota del 100%**) è il **coniuge superstite** cui è riservato il "**diritto di abitazione**" sulla casa adibita a residenza familiare *(art. 540 del Codice Civile)*.
Il diritto di abitazione si estende anche alle pertinenze della casa adibita ad abitazione principale.

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

Il presupposto impositivo dell'IMU è il possesso di immobili: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ivi compresi i terreni incolti, siti nel territorio comunale .

Il possesso dell'abitazione principale o degli immobili ad essa assimilati (e relative pertinenze), **non** costituiscono presupposto dell'imposta, pertanto, sono esenti dall'IMU, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 per le quali l'imposta è dovuta.

ABITAZIONE PRINCIPALE

*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.***

(Sentenza della Corte Costituzionale nr.209 del 12/10/2022)

L'abitazione principale sarà applicabile ad <<una sola>> unità immobiliare se il contribuente dimori abitualmente e risieda anagraficamente in un compendio immobiliare costituito da due o più unità immobiliari separatamente accatastate con l'attribuzione di distinte rendite catastali.

Sono, altresì, considerate abitazioni principali, per "ASSIMILAZIONE":

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

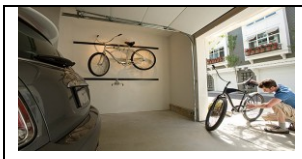
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 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'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'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.



PERTINENZE

Si definiscono <<**pertinenze**>> le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale , con la **coincidenza di titolarità** tra abitazione e pertinenze *(art. 817 del Codice Civile)*
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 delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
Nel caso di possesso di più unità pertinenziali, appartenenti alla medesima categoria, al fine della qualificazione di pertinenza dell'abitazione principale, si applica il criterio della rendita catastale più elevata.
Le eventuali ulteriori pertinenze sono assoggettate all'aliquota per la tipologia *"Altri Fabbricati"*.

COMODATO GRATUITO *(genitori/figli)*

LEGGE 27 dicembre 2019 , n. 160
("Legge di Bilancio 2020")

- **Articolo 1 – comma 747 – lettera c)**

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]
«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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23; 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**».**

SINTESI DELLE CONDIZIONI PER POTER BENEFICIARE DELLA RIDUZIONE DEL 50%

- "*parenti in linea retta entro il primo grado*" vale a dire che il comodato è possibile solo tra **genitori e figli;**

- **IL COMODANTE** (*chi dà l'immobile in comodato*) **deve avere RESIDENZA e DIMORA nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;**

- **IL COMODANTE** (*chi dà l'immobile in comodato*) deve possedere **UNA SOLA ABITAZIONE IN ITALIA** (per "una sola abitazione" s'intende "*immobile ad uso abitativo*" classificato nella categoria catastale **"A"** fatta eccezione per le categorie A/1-A/8-A/9);

- **IL COMODANTE** (*chi dà l'immobile in comodato)* può possedere un altro immobile a condizione che è destinato a propria "*Abitazione principale* " ed ubicato nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

- Il **contratto di comodato** deve essere **REGISTRATO all'Agenzia delle Entrate** (registrazione entro 20 giorni dalla data di stipula del contratto, *a norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 131 del 1986;*ai fini della decorrenza dell'agevolazione *(prendendo come riferimento la data del contratto di comodato)* si considera per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto;

- Attestazione "possesso requisiti" con presentazione al Comune della**"DICHIARAZIONE IMU"** *(modello ministeriale),* con allegata copia del "contratto di comodato gratuito" registrato all'Agenzia delle Entrate,.

Nota Bene: **tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE "A CANONE CONCORDATO"

Per le abitazioni **locate "a canone concordato" di cui all'articolo 2, comma 3, della Legge 09/12/1998, n.431**, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75 per cento.

Condizione per accedere all'agevolazione è l'obbligatorietà dell'attestazione di conformità dell'associazione di categoria (la c.d.

“bollinatura” o “asseverazione”) sul contratto di locazione “a canone concordato”.

****

Il contribuente, per usufruire della riduzione del 25% di IMU, deve presentare, entro il 30 Giugno dell’anno successivo, la “Dichiarazione IMU” redatta su modello ministeriale con allegata copia del contratto di locazione “a canone concordato” provvisto dell’attestazione di conformità rilasciata da parte di almeno una associazione di categoria (proprietari immobiliari/inquilini).

****

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 è accertata dall’ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n.445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

“degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l’utilizzo dell’immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone”.

Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:

a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell’edificio;
b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
c) strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.

Non costituiscono, altresì, motivo di inagibilità o di inabitabilità:

a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

Altresì, **la base imponibile è ridotta del 50 per cento:**

per **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del "Codice dei Beni culturali" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

L'art. 9, comma 3-*bis* del D. L. n. 557 del 1993, stabilisce che *"ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile.*

"**Ai fini dell'iscrizione negli atti del Catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali…., diversi da quelli censibili nella categoria D/10** *(Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)* **è apposta una specifica annotazione <<R>> "** (*Decreto Ministero Finanze 26/07/2012)*

"Pensionati residenti all'estero"

L'art.1, comma 48, della Legge n.178 del 30 dicembre 2020 dispone che "*... per una sola unità immobiliare a uso abitativo, 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 che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria è applicata nella misura della metà…"*

Con la Risoluzione n.5/DF dell'11 giugno 2021, il MEF precisa che:

1) la definizione di pensione in regime internazionale indica una pensione maturata in regime di totalizzazione internazionale, mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati:

- *in Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera (pensione in regime comunitario) e Regno Unito*

https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-dellunione-europea-e-altri-stati-che-applicano-i-regolamenti-comunitari-di-sicurezza-sociale

- *Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale*
  https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-extra-ue-convenzionati.

2) è comunque escluso dal perimetro applicativo della disposizione in oggetto il caso in cui la pensione è maturata esclusivamente in uno Stato estero, posto che risulta mancante uno dei requisiti espressamente richiesti dalla legge.

NON HANNO DIRITTO, PERTANTO, ALLA RIDUZIONE DEL 50% DELL'IMU, I PERCETTORI DI PENSIONE MATURATA TOTALMENTE ALL'ESTERO

****

Il contribuente, per usufruire della riduzione del 50% di IMU, deve presentare, entro il 30 Giugno dell'anno successivo, la "Dichiarazione IMU" redatta su modello ministeriale, con allegata documentazione comprovante la sussistenza della condizione di legge.

Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttice alla vendita

Sono esenti dall'IMU i beni merce ossia gli immobili di proprietà di imprese edili, costruiti e destinati alla vendita, non locati, finché rientrano in questa condizione.

****

L'impresa costruttrice, per usufruire dell'esenzione IMU, deve presentare, entro il 30 Giugno dell'anno successivo, la "Dichiarazione IMU" (redatta su modello ministeriale) per la sussistenza della condizione di legge.

****

BASE IMPONIBILE (o VALORE CATASTALE) PER IL CALCOLO IMU

FABBRICATI

Rendita catastale dell'unità immobiliare annotata nella "*visura catastale*",

da **rivalutare del 5%** e moltiplicata per il coefficiente:

160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** (*Abitazioni e/o Residenze*) e nelle categorie catastali **C/2** (*Magazzini e locali di deposito*), **C/6** (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) e **C/7** (*Tettoie chiuse o aperte*), **con esclusione** della categoria catastale A/10 (*Uffici e studi privati*);

140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** (*strutture di uso collettivo*) e nelle categorie catastali **C/3** (*Laboratori per arti e mestieri*), **C/4** (*Fabbricati e locali per esercizi sportivi*) e **C/5** (*Stabilimenti balneari e di acque curative*);

80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10** (Uffici e studi privati) e categoria catastale **D/5** (*Istituti di credito, cambio ed assicurazione*);

65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D** (categorie speciali a fine produttivo o terziario), **ad eccezione** dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 ((*Istituti di credito, cambio ed assicurazione*);

55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1** (*Negozi e botteghe*).

TERRENI

Reddito dominicale della particella del terreno annotato nella "*visura catastale*", da **rivalutare del 25 %** e moltiplicato per il coefficiente **135**.

*(Esenzione per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali** **(I.A.P.)** iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del D.Lgvo N.99/2004).*

AREE FABBRICABILI

Valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio 2026.

****

I Sigg. contribuenti possono fare richiesta all'Ufficio IMU del modello di pagamento F24 "IMU" precompilato, a mezzo e-mail all'indirizzo: ***ufficioimu@comune.santaflavia.pa.it***

Il richiedente deve indicare:

- **Cognome e nome del contribuente**
- **Luogo e data di nascita e/o codice fiscale**
- **Recapito telefonico.**

****

Santa Flavia, 28/Maggio/2026

Il Funzionario Responsabile IMU
F.to: Gaetano ALIOTO