COMUNE di CAPANNORI

SETTORE "RISORSE"
Ufficio Tributi e coordinamento della Riscossione
Tel. 0583 – 428360 – 428361 - 428279
e-mail tributi@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) – Italia (*www.comune.capannori.lu.it)*

IMU (Imposta municipale propria) 2026
PROMEMORIA PER IL CONTRIBUENTE *(aggiornato il 7/05/2026)*

Dal 1° gennaio 2020 la "nuova" IMU è disciplinata dalla Legge n. 160/2019 che ha abolito la IUC nelle componenti IMU e TASI, ad eccezione della TARI.

Le aliquote ed il regolamento della nuova IMU sono stati approvati con decorrenza 01/01/2025 con Deliberazioni di Consiglio Comunale rispettivamente n. 4 del 07/02/2025 e n. 10 del 25/02/2025.

BASE IMPONIBILE E VALORE DEGLI IMMOBILI

Fabbricati- il valore è dato dalla rendita catastale, risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta, aumentata del 5%, e moltiplicata per un coefficiente diverso a seconda della categoria catastale:
- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, con esclusione della catagoria catastale A/10 e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B, e nelle categorie C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito, cambio, assicurazione);
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (capannoni, alberghi, cinema, ecc.), ad eccezione degli immobili classificati nella categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi).

Fabbricati appartenenti al gruppo "D" interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, sforniti di rendita catastale, per i quali si utilizzano i costi contabili.

Aree fabbricabili - la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposta. Il prezzo stabilito in atti di compravendita può considerasi, come valore (se non derivanti da situazioni particolari che falsano il prezzo di mercato) per il calcolo IMU dell'anno d'imposta in cui avviene l'atto stesso. In assenza di atto, possono esser utilizzate le tabelle deliberate dall'Ente. (Vedere tabella in fondo).
E*' obbligatoria la Dichiarazione IMU resa con modello ministeriale.*

Utilizzazione edificatoria dell'area - Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d.lgs. n. 504/1992.

Terreni - Il valore imponibile è dato da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento e moltiplicato per 135.
NOTA BENE: il comma 758 art. 1 della Legge 160/2019 prevede che sono **esenti** dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

COMUNE di CAPANNORI

SETTORE "RISORSE"
Ufficio Tributi e coordinamento della Riscossione
Tel. 0583 – 428360 – 428361 - 428279
e-mail tributi@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) – Italia (*www.comune.capannori.lu.it*)

RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE

Si applica la riduzione del 50% della base imponibile nei seguenti casi:

- unità immobiliari, (e pertinenze con le limitazioni previste dall'IMU), escluse categorie 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 un solo immobile ad uso abitativo 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, escluse categorie A/1, A/8 e A/9.
- fabbricati di interesse storico e artistico di cui all'articolo 10 del Codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto inutilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento Comunale, al quale si rimanda, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il ripristino deve riferirsi ad interventi di recupero di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- l'Imu sull'unico immobile posseduto in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, da non residenti titolari di pensione estera, in regime di convenzione, purché lo stesso non sia locato o dato in comodato d'uso (Art. 1. co. 48. L. 178/2020 e s.m.i.), a condizione della presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

RIDUZIONE DEL 25% DELLA BASE IMPONIBILE

Si applica la riduzione del 25% della base imponibile nei seguenti casi:

- abitazioni locate con contratto concordato (Legge n. 160/2019, articolo 1, comma 760).

ALIQUOTE DA APPLICARE PER IL 2026 :

Aliquota per abitazione principale per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.	0,60%
Aliquota base per tutti gli immobili non ricompresi nelle casistiche agevolative.	1,06%
Aliquota per abitazione concessa in comodato gratuito a parenti in linea retta e collaterale fino al secondo grado, limitatamente ad un solo immobile e relative pertinenze, con contratto registrato, a condizione che il comodatario la utilizzi come abitazione principale. *(Art. 10 comma 4 del Regolamento)*	0,86%
Aliquota per abitazione locata, con contratto registrato, da soggetto passivo d'imposta a soggetto che la utilizza come abitazione principale e che vi risiede. (*Art. 10 comma 1 del Regolamento)*	0,91%
Aliquota per abitazione locata da soggetto passivo d'imposta con contratto concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, a soggetto che la utilizza come abitazione principale. *(Art. 10 comma 1 del Regolamento)*	0,50%
Aliquota per abitazione locata, con contratto registrato, da soggetto passivo d'imposta a soggetto in condizioni di vulnerabilità sociale/emergenza abitativa (come definite nel regolamento) purché l'affittuario la utilizzi come abitazione principale. *Art. 10 comma 2 del Regolamento)*	0,00%
Aliquota per gli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, utilizzati dal soggetto passivo, limitatamente alle categorie catastali C/1 e C/3.	0,96%
Aliquota per terreni agricoli (esclusi quelli ESENTI ai sensi del comma 758 art. 1 della Legge 160/2019 – vedi più sopra alla voce "Terreni" del presente promemoria).	1,06%
Aliquota per terreni agricoli coltivati e destinati ad alcuni tipi di coltura: in adesione a specifici progetti di piantumazione arborea e di salvaguardia del decoro del paesaggio definiti in atti adottati dal Settore comunale competente.	0,00%
Aliquota per fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10).	0,00%

COMUNE di CAPANNORI

SETTORE "RISORSE"
Ufficio Tributi e coordinamento della Riscossione
Tel. 0583 – 428360 – 428361 - 428279
e-mail tributi@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) – Italia (*www.comune.capannori.lu.it)*

DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE A/1, A/8 E A/9
Dall'imposta dovuta per l'immobile destinato ad abitazione principale del soggetto passivo, e relative pertinenze, si detraggono fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00.
La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste tale destinazione, inoltre, nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta in parti uguali tra loro, prescindendo dalle quote di possesso.

Per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, si applica la detrazione prevista per l'abitazione principale, euro 200,00. Resta ferma l'applicazione dell'aliquota base.

SCADENZA PAGAMENTO
L'imu 2026 deve essere versata in due rate (art. 1 comma 762 l. 160/2019), la prima - acconto - **scade il 16 giugno 2026**, la seconda - saldo - scade il **16 dicembre 2026.**

- Prima rata – entro il 16 giugno 2026 – pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando le aliquote e detrazioni IMU dell'anno precedente. .
- Seconda rata – entro il 16 dicembre 2026 – a conguaglio dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote attuali.

Per il calcolo dell'imposta può esser utilizzata la funzione del Calcolo IMU Anutel 2026 disponibile alla pagina del sito istituzionale dedicata all'IMU.

MODALITA' DI VERSAMENTO
Il pagamento dell IMU può essere effettuato attraverso il modello F24, approvato con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 74.461 del 25/05/2012 anche utilizzando eventuali crediti ammessi in compensazione.

MODALITA' DI VERSAMENTO DA PARTE DI RESIDENTI ALL'ESTERO
Il versamento da parte dei cittadini non residenti nel territorio dello Stato deve seguire le regole generali, ferme restando le modalità di versamento del vaglia postale internazionale ordinario, del vaglia postale internazionale di versamento in c/c e del bonifico bancario. Per la quota spettante al Comune, le coordinate da utilizzare per il versamento sono: codice swift:**PASCITM1Y16**, IBAN: IT72Q0103024700000000739960; per la quota spettante allo Stato i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente a favore della Banca d'Italia con il codice BIC BITAITRRENT, utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000. Non è previsto il pagamento in unica soluzione a dicembre**.**

IMPORTO MINIMO DA VERSARE
Si è tenuti al pagamento dell'IMU solo se la cifra da versare è uguale o superiore a euro 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno in corso e non alle singole rate di acconto e di saldo.

COMPILAZIONE F24 SEZIONE IMU ED ALTRI TRIBUTI LOCALI
- Codice ente/codice comune: **B648**
- Barrare la casella "Acc" o "Saldo"
- Numero immobile: indicare il numero
- Codice tributo: si rimanda alla tabella sottostante salvo aggiornamenti da parte del Ministero:

CODICE	CAUSALE	ENTE
3912	Abitazione principale + pertinenze	COMUNE
3914	Terreni	COMUNE
3916	Aree fabbricabili	COMUNE
3918	Altri fabbricati	COMUNE
3925	Immobili uso produttivo gruppo D	STATO
3930	Immobili uso produttivo gruppo D	COMUNE

COMUNE di CAPANNORI

SETTORE "RISORSE"
Ufficio Tributi e coordinamento della Riscossione
Tel. 0583 – 428360 – 428361 - 428279
e-mail tributi@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) – Italia (*www.comune.capannori.lu.it*)

3923	Interessi per violazioni	COMUNE
3924	Sanzioni per violazioni	COMUNE

DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU 2025, deve esser presentata all'Ente su modello Ministeriale IMU/IMPI entro il 30 giugno 2026.
La dichiarazione IMU 2026, deve esser presentata all'Ente su modello Ministeriale IMU/IMPI entro il 30 giugno 2027.
Per gli Enti non commerciali la Dichiarazione deve esser presentata annualmente in via telematica a pena di decadenza dai benefici (ordinanza Corte Cassazione n. 37385/2022).
Per l'applicazione dell'agevolazione IMU in caso di, comodato gratuito, non già richiesta in anni precedenti, è necessario presentare la dichiarazione redatta ai sensi del DPR n. 445/2000 su apposito modello predisposto dal Comune e disponibile alla relativa pagina del sito istituzionale, entro i termini della scadenza della dichiarazione IMU.

VALORI AREE EDIFICABILI (Delibera Giunta comunale n° 115 del 14/05/2010) **N.B. si precisa che tali valori non assumono autolimitazione del potere di accertamento dell'ufficio ma solo carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica. Tali valori possono essere disconosciuti in presenza di atti o documenti di natura pubblica o privata quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche fiscali.**

Destinazioni urbanistiche	Microzone						
	1	2	3	4	5	6	7
Residenziale art. 20 – 24	€ / mq						
Completamento	105,00	115,00	100,00	95,00	100,00	105,00	90,00
Completamento con P.U.	77,00	85,00	74,00	70,00	74,00	77,00	66,00
Nuovi insediamenti aree di perequazione	52,50	57,50	50,00	47,50	50,00	52,50	45,00
Servizi art. 22							
Completamento	125,00	144,00	130,00	134,00	140,00	125,00	110,00
Saturazione	55,00	65,00	60,00	58,00	62,00	55,00	50,00
Produttivo art. 21 – 25							
Completamento	80,00	96,00	85,00	100,00	120,00	105,00	75,00
Saturazione	35,00	42,00	37,00	45,00	55,00	45,00	30,00
Nuovi insediamenti art. 25	40,00	48,00	42,50	50,00	60,00	52,50	37,50
Sportivo – privato art. 32	35,00	37,00	35,00	37,00	35,00	35,00	30,00
Schede Normative	La valutazione nuova dovrà essere fatta in relazione alle effettive edificabilità delle aree per comparazione con le altre aree omogenee.						