



Città Metropolitana di Milano
comune.gessate@legalmail.it

Settore Finanziario
ragioneria@comune.gessate.mi.it

P.zza Municipio 1-20060 Gessate (MI)
Tel. 02.959299.557 -Fax 02.95382853
P.I. 00973680150

I.M.U. 2026

Di cosa si tratta	<p>La Legge di bilancio 2020, con decorrenza dal 01.01.2020 ha riorganizzato la tassazione comunale sugli immobili. È stata abrogata la TASI ed è stata riformulata la disciplina dell'IMU in un unico testo normativo (contenuto nell'art. 1, commi da 738 a 786 della Legge 27.12.2019, n. 160). La nuova IMU mantiene l'esenzione già prevista da IMU e TASI per l'abitazione principale.</p> <p>L'IMU è un'imposta destinata principalmente al Comune, in relazione al possesso di beni immobili. È dovuta dal proprietario, dall'usufruttuario, dal titolare del diritto d'uso, abitazione o superficie, di fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.</p> <p>Dal 1° gennaio 2013 non è dovuta sulle abitazioni principali e relative pertinenze (una per categoria C/2, C/6 e C/7), ad eccezione di quelle di lusso accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.</p>	Rif. normativo L. 160/19 art. 1 - comma 740 - comma 743
Chi deve pagare	<p>I soggetti passivi dell'IMU (cioè le persone fisiche o giuridiche obbligate al pagamento) sono:</p> <ul style="list-style-type: none">• I proprietari di immobili, incluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati;• I titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione (compresi i coniugi assegnatari dell'abitazione coniugale, in caso di separazione legale), enfiteusi, superficie sugli stessi;• I concessionari di aree demaniali;• I locatari di immobili concessi in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione), a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.	L. 160/19 art. 1 - comma 740 - comma 743
Quando pagare	<p>Il contribuente può scegliere di pagare l'IMU in due rate</p> <ul style="list-style-type: none">• ACCONTO: entro il 16 giugno 2026• SALDO: entro il 16 dicembre 2026 <p>oppure in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2026.</p>	L. 160/19 art. 1 - comma 762
Come pagare	<p>L'IMU è un'imposta dovuta in autoliquidazione da parte del contribuente, pertanto, non verranno inviati bollettini di pagamento.</p> <p>Il versamento deve essere effettuato tramite modello F24, anche in modo telematico, la cui compilazione deve essere fatta utilizzando i seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none">3912 - IMU abitazione principale e pertinenze3913 - IMU - imposta municipale propria su fabbricati rurali ad uso strumentale3914 - IMU terreni agricoli3916 - IMU aree fabbricabili3918 - IMU altri fabbricati3925 - IMU immobili ad uso produttivo categoria D - quota STATO3930 - IMU immobili ad uso produttivo categoria D - incremento COMUNE3939 - IMU - imposta municipale propria su fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita. <p>Il codice comune (valido solo per gli immobili siti sul territorio di Gessate) da utilizzare è: D995.</p>	

	<p>I cittadini residenti all'estero possono versare l'importo dovuto sul conto corrente del Comune di Gessate IBAN: IT 86 0 08453 33140 000000601291 (Codice BIC: ICRAITRRCL0) indicando nella causale - "Codice fiscale del contribuente - IMU 2026". L'imposta è versata autonomamente da ogni soggetto passivo anche in caso di contitolarità dell'immobile. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri.</p> <p>Ai sensi del Regolamento I.M.U. l'imposta non è versata qualora essa sia inferiore a € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.</p>	<p>L. 160/2019 art. 1 comma 777 - art. 23 vigente Reg. IMU</p> <p>Art. 25 vigente Reg. IMU</p>
<p>Su quale base imponibile si calcola l'imposta</p>	<p>La BASE IMPONIBILE è così costituita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Per i fabbricati iscritti in catasto il valore imponibile si ottiene moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%: <ul style="list-style-type: none"> per 160 per i fabbricati delle categorie catastali del gruppo A (esclusa la cat. A/10), C/2, C/6 e C/7; per 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e per le categorie C/3, C/4 e C/5; per 80 per i fabbricati delle categorie A/10 e D/5; per 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (escluso la cat. D/5); per 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1 2) Per i fabbricati non iscritti in catasto, si invita il contribuente a provvedere alla relativa regolarizzazione, al fine di non incorrere nelle sanzioni previste dalla Legge. 3) Per i terreni agricoli, anche non coltivati, il valore imponibile si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135. 4) Per le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio con riferimento alle caratteristiche dell'area, ubicazione, indici di edificabilità, destinazione d'uso, ecc... moltiplicato per i metri quadrati. <p>Per l'anno 2026, ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento da parte del Comune per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), sono confermati i valori delle aree edificabili in vigore nell'anno 2021, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 27/05/2021, presente sul sito istituzionale dell'Ente.</p> <p>Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2024 è stato approvato il nuovo P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), pertanto i possessori di aree e terreni sono tenuti a verificare che la destinazione urbanistica dei propri immobili non sia variata.</p> 5) Immobili soggetti a interventi di demolizione/ristrutturazione/risanamento/restauro. <p>Per tali immobili l'imposta deve essere calcolata sul valore dell'area edificabile equivalente, avendo riguardo ai valori deliberati per aree similari ed alla volumetria oggetto degli interventi, senza tenere conto della rendita del fabbricato, fino alla data di ultimazione dei lavori oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è utilizzato.</p> <p>L'imposta deve essere calcolata sulla base dei mesi di possesso durante l'anno; il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è da considerare per intero.</p> 	<p>L. 160/19 art. 1 - comma 745 - comma 746 - comma 761</p> <p>D.L. 104/2020 art. 78 - comma 1 e 3</p>
<p>Agevolazioni per l'abitazione principale e le sue pertinenze</p>	<p>È' abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente; nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si possono applicare per più immobili.</p>	<p>L. 160/19 art. 1 - comma 741 - comma 749</p> <p>Sentenza Corte costituzionale n. 209/2022</p>

<p>5) Unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia e da quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco;</p> <p>6) Le unità immobiliari assimilate ad abitazione principale, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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; • l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili non autosufficienti (titolari di indennità di accompagnamento) che acquisiscono la residenza presso parenti o affini, a condizione che la stessa non risulti locata; • la casa coniugale o 'casa familiare' assegnata con apposito provvedimento giudiziale rispettivamente al coniuge assegnatario o al coniuge di fatto; <p>7) I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti;</p> <p>8) I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;</p> <p>9) Gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle province, dal Comune, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;</p> <p>10) I fabbricati di proprietà della Santa Sede;</p> <p>11) I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;</p> <p>12) I fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. n. 601/1973;</p> <p>13) I fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale del reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;</p> <p>14) Gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7. Del D.lgs. n. 504/1992, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art. 91-bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i., nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.</p> <p>15) Gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili. All'art. 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, concernente i casi di esenzione dall'imposta municipale propria, dopo la lettera g) è aggiunta la seguente: « g-bis) <i>[sono esenti] gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma [reato di violazione di domicilio], o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Il soggetto passivo comunica al comune interessato, tramite apposita dichiarazione, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.</p> <p>16) Dal 2022 i beni merce ossia gli immobili di proprietà di imprese edili, costruiti e destinati alla vendita, non locati, finché rientrano in questa condizione;</p> <p>17) Dal 2023: NON SONO PIU' ESENTI gli immobili di Categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli.</p> <p>Il soggetto passivo che beneficia delle esenzioni attesta i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU, così come previsto dall'articolo 9 comma 6 del D.lgs. 14 marzo 2011 n. 23.</p>	<p>L. 160/2019 art. 1 comma 741 Art. 7 del vigente Reg. IMU</p> <p>Art. 18 del vigente Reg. IMU</p> <p>L. 197/2022 art. 1 - comma 81</p> <p>L. 160/2019 art. 1 - comma 751 D.L. 104/2020 art. 78 - comma 1 e 3</p>
---	--

Tariffe	<p>Con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 16/12/2025 sono state stabilite le seguenti aliquote per l'anno 2026:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aliquota dello 0,57 % per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nelle quali il possessore dimora e risiede anagraficamente e per le relative unità di pertinenza, esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie; • Aliquota dell'1,06% per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, con esclusione della categoria D/10. A tal fine si precisa che l'importo relativo all'aliquota dello 0,76% è di competenza dello Stato e quindi andrà versato con il codice tributo 3925, mentre la parte rimanente relativa allo 0,3% è di competenza del Comune di Gessate e andrà versato con il codice tributo 3930; • Aliquota dello 0,96% per i terreni agricoli (anche incolti) non posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti; • Aliquota dello 0,10% per i fabbricati rurali ad uso strumentale; • Aliquota dello 0,96% per tutti gli altri immobili non rientranti nelle precedenti casistiche. <p>Copia della deliberazione di approvazione delle aliquote IMU è scaricabile dal sito internet del Comune oppure dal sito del MEF al seguente link: https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscaltalocale/nuova_imu/sceltaregione.htm</p>	L. 160/19 art. 1 - comma 750 - comma 756
Eventuali obblighi dichiarativi	I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Il modello e le istruzioni per la compilazione della dichiarazione IMU sono scaricabili dal sito internet del Comune.	L. 160/19 art. 1 - comma 769 - comma 775
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	Per coloro che volessero ulteriori informazioni è possibile contattare l'ufficio Tributi telefonicamente al numero 02-959299557 , tramite l'indirizzo e-mail ragioneria@comune.gessate.mi.it o accedendo allo sportello comunale nei seguenti orari: Lunedì dalle 15.00 alle 18.00 Martedì dalle 09.00 alle 12.00 Mercoledì dalle 09.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 Venerdì dalle 09.00 alle 12.00	
	Sul sito del Comune di Gessate www.comune.gessate.mi.it sono disponibili tutte le informazioni e i modelli relativi ai tributi comunali ed è possibile effettuare: <ul style="list-style-type: none"> • il calcolo on line dell'IMU dovuta; • la stampa del modello F24; • il calcolo del ravvedimento operoso 	
Calcolatore	È possibile effettuare il calcolo dell'IMU accedendo al calcolatore (link pubblicato sul sito del Comune). Il contribuente dovrà prestare attenzione all'inserimento dei dati. Si invita sempre alla verifica dei calcoli effettuati. Il Comune di Gessate e la società sviluppatrice della procedura non sono responsabili di errori causati dall'uso del calcolatore che viene fornito gratuitamente così com'è. L'utente con l'utilizzo dell'applicazione solleva chiunque da ogni responsabilità, implicita ed esplicita, derivante dall'uso dell'applicazione stessa. Si ricorda che, tale servizio, non preclude l'attività di controllo dell'ufficio tributi. Vi preghiamo quindi di verificare attentamente l'esattezza dei dati. Si invita inoltre a verificare sempre il regolamento e le deliberazioni approvati dal Comune.	

Ravvedimento operoso	<p>Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.</p> <p>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, accertamenti già notificati,..).</p> <p>Il pagamento può avvenire anche con più versamenti in tempi diversi purché tutti siano effettuati entro il termine previsto.</p> <p>Il pagamento va effettuato utilizzando il modello F24.</p> <p>Dal 1° gennaio 2026 il tasso di interesse da applicare per il ravvedimento è pari al 1,6% annuo (Decreto MEF del 10/12/2025 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 289 del 13/12/2025).</p>	<p>D.Lgs 472/1997 art. 13</p> <p>D.Lgs 471/1997 art. 13 – comma 1</p> <p>L. 160/2019 art. 1 comma 774 – comma 775 – comma 776</p>
Rimborsi	<p>Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso di somme versate e non dovute, entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.</p> <p>La domanda di rimborso afferente la quota statale, verificata per la competenza dall'ufficio tributi, viene trasmessa al Ministero dell'Interno e al Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai fini dell'erogazione statale del rimborso spettante. Il modello per la richiesta di rimborso è scaricabile dal sito internet del Comune.</p>	<p>L. 296/2006 Art. 1 comma 164-165-168</p> <p>Art. 24 del vigente Reg. IMU</p>
Pagamenti rateali	<p>Nel caso di atti di accertamento notificati, il contribuente può chiedere il pagamento rateale dell'atto così come previsto dal Regolamento.</p> <p>Il modello per la richiesta della rateizzazione è scaricabile dal sito internet del Comune.</p>	<p>Art. 27 del vigente Reg. IMU</p> <p>Art. da 796 a 804 L. 130/2020</p>
Funzionario Responsabile	<p>Dr.ssa Ottolini Laura, responsabile del Settore Economico Finanziario</p>	<p>L. 160/19 art. 1 – comma 778 – Deliberazione G.C. n. 56 del 09/07/2020</p>