



## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2026 - NOTA INFORMATIVA

Il Comune di Verano Brianza con deliberazione di C.C. n. 48 del 19/12/2024 ha determinato le seguenti aliquote e detrazioni:

TIPOLOGIA IMMOBILE	Aliquota	Detrazione	di cui quota Stato	Base Imponibile	Imposta
Abitazioni principali rientranti nelle categorie A/1- A/8- A/9 e relative pertinenze C2-C6 –C7 per un massimo di una unità pertinenziale per categoria.	0,60 per cento	€ 200,00			
Altre pertinenze oltre il numero legale	1,06 per cento				
Unità immobiliare (escluso A/1-A/8-A/9) concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale e che non sia già abitazione principale di uno dei comproprietari; condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contratto registrato</li> <li>- Che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.</li> <li>- Il comodante può possedere oltre all'immobile concesso in comodato, nello stesso comune, un altro immobile adibito ad abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1- A/8 e A/9</li> <li>- L'agevolazione e la riduzione operano anche sulle rendite di pertinenza rientranti nelle categorie C/2- C/6-C/7;</li> <li>- Estensione del beneficio, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.</li> </ul>	1,06 per cento			Ridotta al 50%	
Tutte le altre categorie di immobili compresi terreni agricoli non esentati per legge ed aree edificabili, abitazioni secondarie sfitte e/o locare a canone libero	1,06 per cento				
Abitazioni e relative pertinenze locare a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 e smi.	0,60 per cento				Al 75%
Fabbricati classificati in gruppo catastale D escluso D10.	1,06 per cento				
Fabbricati rurali strumentali D10 (es. Stalle- fienili-deposito attrezzi).	0,10 per cento				
Fabbricati di qualsiasi categoria	1,06 per cento				
Abitazioni principali rientranti nelle categorie A escluse A/1- A/8- A/9 e relative pertinenze fino ad un massimo di una unità pertinenziale per categoria C/2 – C/6 – C/7.	ESENTI		ESENTI		
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	ESENTI				

Immobili dati in comodato gratuito al Comune per housing sociale o fini istituzionali.	ESENTI				
Unica unità immobiliare abitativa non locata o concessa in comodato d'uso posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti in Italia titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.	1,06 per cento				Al 50%

## ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE, PERTINENZE E ASSIMILAZIONI

È confermata l'**ESENZIONE** dal pagamento dell'IMU per l'abitazione principale e fattispecie assimilate con esclusione dei fabbricati classificati in A/1, A/8, A/9;

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.

Si considerano abitazioni principali anche:

- A. 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 allo stesso genitore affidatario;
- B. Un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio appartenente alle Forze Armate, alle Forze di polizia, al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, nonché al personale prefettizio per le quali non sono richieste la dimora abituale e la residenza anagrafica;
- C. Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari oppure destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- D. I fabbricati di civile abitazione destinati agli alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- E. 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. In capo di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

**PER LE AREE EDIFICABILI** con Delibera G.C. N. 115 del 01/12/2025 sono stati determinati i valori minimi dei terreni edificabili ai fini IMU per l'anno d'imposta 2026.

L'area edificabile pertinenziale non paga l'IMU se accatastata con l'immobile.

Secondo la L. 160/2019 quando si parla di fabbricato si intende anche l'area di sedime dello stesso e l'area che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistica, purché accatastata unitariamente".

Si parla dunque sia di qualificazione urbanistica della pertinenza sia di accatastamento unitario.

La decorrenza di mutamento di qualifica dell'area è decorrente dall'iscrizione unitaria in catasto con il fabbricato.

## MODALITA' DI CALCOLO

**Sul Sito Istituzionale del Comune di Verano Brianza – nella sezione SPORTELLO TELEMATICO – TRIBUTI – VERSARE L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA è presente il collegamento al programma per il calcolo del tributo e relativa stampa del modello F24 per effettuare il pagamento.**

## TERMINI DI PAGAMENTO:

- **Entro il 16 giugno:** versamento dell'acconto e/o unica soluzione
- **Entro il 16 dicembre:** versamento del saldo finale
- Il versamento deve essere eseguito mediante utilizzo del modello F24.

**Il contribuente è esonerato dal pagamento dell'Imposta Municipale propria sugli immobili se l'importo complessivo annuo è inferiore o uguale a € 5,00.**

## AVVERTENZA:

in caso di pagamento oltre le scadenze fissate per legge, il contribuente può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del RAVVEDIMENTO OPEROSO.

## BASE IMPONIBILE:

TIPO IMMOBILI	CATOGORIA CATASTALE	BASE IMPONIBILE IMU
<b>FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO</b>	<u>A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8 A9 C2 C6 C7</u> <u>C1 (negozi e botteghe)</u> <u>A10 (uffici) D5</u> <u>D1 / D10 (escluso D5)</u> <u>B1/B8 (collegi, scuole, case di cura, ospedali)</u> <u>C3 (laboratori) C4 (fabbricati sportivi) C5 (stabilimenti balneari)</u>	= rendita catastale *1,05*160 =rendita catastale *1,05*55 =rendita catastale *1,05*80 =rendita catastale *1,05*65 =rendita catastale *1,05*140  =rendita catastale *1,05*140
<b>FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI</b>	L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare autocertificazione entro il 31.12 dell'anno di riferimento, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445. ** Per maggiori dettagli vedasi art. 16, del nuovo Regolamento Comunale IMU;	= rendita catastale *1,05 per il moltiplicatore della categoria a cui appartiene il fabbricato ridotta del 50%
<b>FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO</b>	Tutte le categorie	=rendita presunta di fabbricati similari, moltiplicata per 1,05 per il moltiplicatore della categoria a cui si ritiene appartenga il fabbricato
<b>AREE FABBRICABILI</b>		Valore venale in comune commercio al 1.1 dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Si consulti la delibera G.C. N. 115 del 1/12/2025

<b>IMMOBILI CATEGORIA D NON ISCRITTI IN CATASTO</b>	Devono essere interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Valore base alle scritture contabili rivalutato in base ai coefficienti stabiliti con Decreto del Ministero delle Finanze
<b>TERRENI AGRICOLI E TERRENI NON COLTIVATI</b>		= Reddito domenicale *1,25*135

**I codici tributo dell'IMU sono i seguenti:**

**3912** – Abitazione principale e relative pertinenze destinatario il **Comune**

**3913** – fabbricati rurali ad uso strumentale diversi da quelli classificati nel gruppo D – **Comune**

**3914** – Terreni destinatario il **Comune**

**3916** – Aree fabbricabili destinatario il **Comune**

**3918** – altri fabbricati destinatario il **Comune**

**3923** – Interessi da accertamento (destinatario il Comune) **da utilizzare solo in caso di accertamenti**

**3924** – sanzioni da accertamento (destinatario il Comune) **da utilizzare solo in caso di accertamenti**

**3925** – per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – **STATO**

**3930** – per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – **INCREMENTO COMUNE**

**3939** – per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita **-COMUNE**

L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Per effettuare i versamenti IMU dall'estero, nel caso non sia possibile utilizzare il mod. F24, si procede nel seguente modo:

- Per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario a favore della Banca Intesa - Servizio Tesoreria (codice BIC BCITITMM) utilizzando il codice IBAN IT47R030693273010000300004 ed indicando nella causale il codice catastale del Comune (L744), l'anno d'imposta ed il codice fiscale del proprietario.
- Per l'eventuale quota riservata allo Stato, i contribuenti devono seguire le indicazioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Verano Brianza, febbraio 2026

**UFFICIO TRIBUTI**