



CITTA' DI FERMO

UFFICIO TRIBUTI

Via Mazzini n. 4 – tel- 0734284338 - Sito web: www.comune.fermo.it
e-mail tributi@comune.fermo.it pec protocollo@pec.comune.fermo.it

INFORMATIVA IMU 2026

L'I.M.U. –Imposta Municipale Propria –commi 738-782 Art. 1 L. 160/2019 è dovuta dal proprietario ovvero titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione enfiteusi, superficie di immobili (fabbricati, terreni, aree).

ABITAZIONI 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.

Le abitazioni principali (escluse le categorie catastali A/01 – A/08 – A/09) e le relative pertinenze SONO ESENTI. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2 (depositi, cantine e simili) C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C7 (tettoie, soffitte e simili), nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate. Rientra in detto limite anche la pertinenza iscritta al catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono altresì considerate abitazione principale: -la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice; -il solo immobile posseduto dal personale delle Forze Armate; -l'immobile, non locato, posseduto dall'anziano o disabile residente presso l'istituto di ricovero.

Le abitazioni dei coniugi che hanno stabilito la residenza in immobili diversi sono considerate abitazioni principali soltanto se il coniuge proprietario sia residente ed effettivamente dimorante nell'immobile.

Le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/01 – A/08 – A/09 e le relative pertinenze SONO SOGGETTE a IMU.

FABBRICATI AGRICOLI

I fabbricati strumentali agricoli (classificati nella categoria D/10 o nelle categorie C/02-C/06-C/07 con annotazione ruralità nei registri catastali) sono ESENTI.

COMODATO GRATUITO REGISTRATO

Per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9 concesse in comodato gratuito REGISTRATO ad un parente in linea retta di primo grado (figlio-genitore) che le utilizzano come abitazione principale, riduzione della base imponibile del 50% solo se:

- il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale;

In tali casi occorre presentare, entro il 30/06 dell'anno successivo a quello in cui è iniziato il comodato, dichiarazione IMU con allegata copia contratto comodato registrato; l'aliquota da applicare sarà quella ridotta del 9,8 per mille.

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO L. 431/1998

Accordo Territoriale decorrenza 01/05/2024 per il Comune di Fermo per locazioni di alloggi pertinenze incluse – uso abitativo art. 2 comma 3 –uso abitativo di natura transitoria art. 5 comma 1 –uso abitativo per studenti art. 5 commi 2-3.

Riduzioni IMU: riduzione base imponibile del 25% e applicazione aliquota agevolata del 7,0 per mille. Per usufruire di tali riduzioni deve essere presentata dichiarazione IMU allegando obbligatoriamente copia del contratto di locazione con attestazione di conformità da parte di una delle Associazioni firmatarie dell'accordo territoriale e registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE LIBERO

Applicazione dell'aliquota ridotta del 10,0 per mille - Presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Le proroghe dei contratti a canone concordato e canone libero devono essere comunicate all'Ufficio Tributi entro la scadenza della presentazione della dichiarazione IMU dell'anno di riferimento. In assenza di

comunicazione della proroga del contratto, in sede di controllo, l'Ufficio provvederà sulla base dei dati trasmessi dall'Agenzia delle Entrate.

TERRENI AGRICOLI

I terreni posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e IAP regolarmente iscritti alla previdenza SONO ESENTI.

AREE FABBRICABILI

I valori delle aree sono stabiliti dalle Delibere di G.C. n. 563 del 07/12/2010, n. 108 del 29/03/2011, n. 97 del 15/03/2016 (rettifica atto G.C. n.73 del 23/02/2016), n. 325 del 17/09/2024.

BENI MERCE

A decorrere dal 2022 i beni merce – fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - sono ESENTI IMU. **Obbligatoria** la presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO

Per l'anno 2026 sull'unica unità immobiliare non locata e non data in comodato d'uso posseduta dai soggetti non residenti nel territorio dello Stato e titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, è prevista la riduzione dell'imposta del 50%.

ALIQUOTE IMU

L'importo dovuto per l'anno 2026 dovrà essere calcolato sulla base delle seguenti aliquote approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 18/12/2025:

1,06 % aliquota ordinaria;

0,60 % abitazione principale

cat. A/01 – A/08 – A/09 e relative pertinenze con detrazione di €200,00;

1,0 % per immobili di categoria C e D posseduti ed utilizzati da imprese artigiane iscritte al relativo Albo della Camera di Commercio;

1,06 % (di cui 0,76% a favore dello Stato e 0,3% a favore del Comune) – Altri immobili del gruppo D;

1,0 % per immobili di categoria C1 posseduti ed utilizzati da imprese che vi esercitano, in via esclusiva, l'attività di "commercio di vicinato" nonché per fabbricati C1 affittati a imprese che vi esercitano, in via esclusiva, l'attività di "commercio di vicinato";

0,98 % per immobili concessi in uso gratuito a parente in linea retta fino al secondo grado purché residente con autonomo nucleo familiare;

1,06 %- terreni (esclusi quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli in quanto esenti);

1,0 % – per alloggi locati con contratto regolarmente registrato per il periodo di locazione;

0,00 % – per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

0,7 % – per alloggi (pertinenze incluse) locati con contratto a canone concordato ai sensi della L.431/98 compresi quelli di natura transitoria e per studenti universitari, a condizione che il contratto sia Registrato all'Agenzia delle Entrate e attestato da almeno una Associazione dei proprietari o degli inquilini firmataria dell'accordo integrativo territoriale.

0,00 % – per alloggi regolarmente assegnati dagli ERAP ex Istituti Autonomi per le case popolari. Qualora i suddetti alloggi abbiano i requisiti degli alloggi sociali di cui al DM. 22/04/2008 potranno accedere all'esenzione prevista per gli stessi purché adibiti ad abitazione principale

0,00% Fabbricati rurali strumentali;

SCADENZE

16 giugno 2026 ACCONTO IMU 2026

16 dicembre 2026 SALDO IMU 2026

VERSAMENTO

L'IMU è pagata con Modello F24 anche semplificato. I contribuenti titolari di partita IVA devono effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche.

Il codice del comune di Fermo è **D542**.

I codici tributo sono i seguenti:

3912 - abitazione principale e relative pertinenze;

3914 - terreni agricoli;

3916 - aree fabbricabili;

3918 - altri fabbricati;

3925 – fabbricati gruppo D – quota Stato.

3930 – fabbricati gruppo D – incremento Comune;

SERVIZIO WEB - PORTALE TRIBUTI

L'IMU è un'imposta in autoliquidazione, ciò significa che è responsabilità del contribuente determinare se e quanto deve pagare alle scadenze stabilite. Il Comune di Fermo rende un servizio per agevolare e semplificare ai contribuenti l'adempimento dei propri obblighi tributari, ma non si sostituisce ad essi visti tutti gli obblighi dichiarativi che successivamente l'Ufficio Tributi dovrà controllare.

Al servizio si accede dal sito del comune di Fermo –www.comune.fermo.it– tramite il link PORTALE TRIBUTI con SPID o credenziali (se già in possesso). Con tale servizio è possibile:

- 1) consultare e verificare i dati IMU risultanti all'Ufficio Tributi con l'accortezza di segnalare le incongruenze riscontrate per le quali non sussista l'obbligo dichiarativo di cui sotto;
- 2) controllare il corrispondente ammontare dell'imposta con particolare riguardo all'aliquota applicata dall'Ufficio. Le variazioni di aliquota o le applicazioni di agevolazioni rientrano negli obblighi dichiarativi come sotto specificato;
- 3) controllare i versamenti effettuati anche negli anni precedenti.
- 4) stampare il modello F24 acconto – saldo.

DICHIARAZIONE

Le esenzioni, le agevolazioni e le riduzioni d'imposta deliberate dal Comune, sono concesse a seguito della presentazione di denuncia IMU (completa degli eventuali allegati), entro il termine stabilito dalla vigente normativa, pena la perdita del beneficio. In caso di mancata presentazione della denuncia, ovvero nel caso in cui la stessa sia incompleta o consegnata oltre i termini, il beneficio sarà concesso dall'anno in cui la documentazione viene completata.

La scadenza per la presentazione delle dichiarazioni IMU per le variazioni **anno 2026** è fissata al

30 Giugno 2027

La scadenza della dichiarazione IMU per le variazioni anno 2025 è fissata al 30 giugno 2026;

La dichiarazione va presentata sugli appositi modelli ministeriali reperibili presso l'Ufficio Tributi o sul sito internet del Comune a questo link <https://www.comune.fermo.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Modulistica/Modulistica-IMU> quando gli immobili godono di:

ESENZIONE DELL'IMPOSTA

- Quelle previste dall'art. 7 D.Lgs 504/1992
- Sisma 2016
- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati – cosiddetti beni merce;
- Abitazione Principale coniugi con residenze diverse;
- ENTI NON COMMERCIALI – secondo l'interpretazione della Legge di Bilancio 2024.(Obbligo invio dichiarazione telematica)

RIDUZIONI DELL'IMPOSTA:

- Fabbricati di interesse storico o artistico;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- le unità immobiliari concesse in comodato gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate (casi stabiliti dalla Legge di Stabilità 2016)
- applicazione di aliquote ridotte – Uso Gratuito non registrato – Artigiani – Commercio - Locazioni a canone libero

VARIAZIONI:

- diritto di abitazione coniuge superstite;
- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- il terreno agricolo è divenuto fabbricabile;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
- l'immobile è stato concesso in locazione dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità;
- gli immobili esenti, ai sensi della lett. c) del comma 759 dell'art.1 della Legge n. 160/2019;
- terreni agricoli – aree fabbricabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola; comprese le società agricole;

- L'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
- È intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
- Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art.1117 n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs 9/11/1998 n. 427 (multiproprietà);
- L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge;
- diritto di abitazione per la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a carico a seguito di provvedimento del Giudice per sentenza di separazione legale;
- Fabbricato unico posseduto dal personale appartenente alle Forze Armate da considerare abitazione principale;
- Fabbricato posseduto dall'anziano o disabile residente presso l'istituto di ricovero, non locato;
- Contratto a canone concordato (da allegare –obbligatoriamente- copia del contratto debitamente registrato e attestato da almeno una associazione dei proprietari o degli inquilini firmataria dell'accordo territoriale);
- Immobili occupati abusivamente in presenza di denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale - art.1, comma 81, L. 197/2022 – (Obbligo dichiarazione telematica)
- Tutti gli altri casi specifici consultabili sulle istruzioni allegate al modello di dichiarazione IMU.

Si chiarisce che non c'è obbligo dichiarativo nel caso di:

- 1.atti notarili per i quali viene predisposto direttamente dal notaio il modello unico informatico (MUI).
- 2.successioni per causa di morte.
- 3.abitazioni principali non rientranti nei casi per i quali è prevista l'obbligatorietà.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

SANZIONI FINO AL 31/08/2024	SANZIONI DAL 1/09/2024	
• 0.10%	• 0.83%	per ogni giorno di ritardo fino al 15° giorno se il versamento è eseguito entro il 15° giorno
• 1.50%	• 1.25%	(un decimo del minimo-30% dimezzato- 15%) se il versamento è eseguito entro 30 giorni dalla normale scadenza
• 1.67%	• 1.38%	(un nono del minimo -30% dimezzato- 15%) Se il versamento è eseguito entro 90 giorni dalla normale scadenza
• 3.75%	• 3.12%	(un ottavo del minimo 30%) se il versamento è eseguito dopo i 90 giorni ma entro l'anno dalla normale scadenza
• 4.29%		(un settimo del minimo 30%) se il versamento è eseguito entro 2 anni dalla normale scadenza
• 5%		(un sesto del minimo 30%) se il versamento è eseguito oltre i 2 anni e fino a 5 anni dalla normale scadenza
	• 3.75%	se il versamento è eseguito oltre 1 anno

L'interesse legale 2026 è pari al 1,60%

Per informazioni - Ufficio Tributi 0734/284338 0734/284539

e-mail: tributi@comune.fermo.it pec protocollo@pec.comune.fermo.it

L'Ufficio Tributi riceve **SOLO SU APPUNTAMENTO PRENOTABILE** dal sito web www.comune.fermo.it

Al link **PRENOTAZIONI ONLINE**