



COMUNE DI QUARTO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

INFORMATIVA IMU ANNO 2026

| | |
|------------------------|--|
| CHI DEVE PAGARE | <p>Il tributo deve essere versato dai proprietari e dai titolari degli altri diritti reali sugli immobili (fabbricati, terreni, aree edificabili).</p> <p>L'imposta municipale propria non si applica nel caso di possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A1 – A8 – A9.</p> |
| CHIARIMENTI | <p><u>Residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia,</u> residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia: riduzione del 50% dell'imposta 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. (articolo 1, comma 48, Legge 178/2020).</p> <p>Nota bene: A) il contribuente può anche non essere cittadino italiano (tesi Mef risposte a Telefisco il 28/01/2021); B) la pensione deve essere maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e non è pertanto ammessa la pensione autonoma estera.</p> <p><u>Abitazione principale:</u></p> <p>con la Sentenza 209/2022 della Corte Costituzionale, eliminando ogni riferimento al nucleo familiare, ha stabilito che, ai fini IMU, 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. (articolo 1, comma 741, lettera b, Legge 160/2019)</p> <p>Pertanto, diversamente da quanto previsto dal legislatore in precedenza, i coniugi con residenze separate, sia che si tratti di immobili ubicati nello stesso comune che in comuni diversi, possono entrambi beneficiare dell'esenzione IMU (o dell'aliquota agevolata per le unità in categoria catastale A1 – A8 – A9) in presenza del verificarsi simultaneo di due condizioni: la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'immobile di cui hanno il possesso.</p> <p><u>Occupazione abusiva immobili:</u></p> <p>Un nuovo caso di esenzione IMU è stato introdotto per gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata <u>denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.</u> Per la fattispecie è prevista la dichiarazione da parte del soggetto passivo, secondo modalità telematiche che saranno stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. Analoga comunicazione dovrà essere trasmessa nel momento in cui cessa il diritto all'esenzione e l'immobile dovesse rientrare nella disponibilità del possessore. (articolo 1, comma 759, lettera g-bis, Legge 160/2019)</p> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| BASE IMPONIBILE | <p>La base imponibile IMU per i fabbricati iscritti in catasto si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto al 1[^] gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:</p> <p>160 immobili in categoria catastale A – C2 – C6 – C7, escluso A10 140 immobili in categoria catastale B – C3 – C4 – C5 80 immobili in categoria catastale D5 e A10 65 immobili in categoria catastale D escluso D5 55 immobili in categoria catastale C1</p> |
| RIDUZIONI | <p>COMODATO: La Legge 160/2019 ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati, esclusi quelli in categoria catastale A1 – A8 – A9, concessi in comodato a parenti in primo grado (genitori/figli) e <u>in caso di morte del comodatario anche al coniuge di quest'ultimo (ma solo se sono presenti figli minori)</u>, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il soggetto passivo possieda un solo immobile ad uso abitativo in Italia e sia residente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; 2) il comodatario lo utilizzi come abitazione principale; 3) il contratto di comodato sia registrato; <p>oppure</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il soggetto passivo possieda al massimo due abitazioni in Italia, entrambe nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; 2) il comodatario lo utilizzi come abitazione principale; 3) il contratto di comodato sia registrato; 4) l'immobile non concesso in comodato, purché non rientrante nelle categorie catastali A1 – A8 – A9, sia abitazione principale del proprietario. <p>L'agevolazione decorre dalla data della stipula del contratto. Ai fini del calcolo, il mese durante il quale il possesso dell'immobile in comodato si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.</p> <p>Si chiarisce che il contratto di comodato può essere redatto in forma scritta o verbale e deve essere registrato entro 20 giorni dalla stipula dello stesso.</p> <p>Nel caso di fabbricato concesso in comodato che fosse dichiarato storico, la riduzione spettante ammonta al 75% della base imponibile.</p> <p>Se il contribuente possiede anche solo una quota di una terza abitazione, l'agevolazione per comodato non può essere applicata.</p> <p>IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO di cui alla Legge 431/1998: l'IMU determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune è ridotta al 75%.</p> <p>FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI ai sensi dell'articolo 11 del vigente Regolamento IMU: la base imponibile è ridotta del 50%.</p> <p><u>Richiesta presentazione Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà.</u></p> <p>FABBRICATI D'INTERESSE STORICO ARTISTICO ai sensi dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 42/2004: la base imponibile è ridotta del 50%.</p> <p><u>Richiesta presentazione Dichiarazione Ministeriale</u></p> <p>Fabbricati impresa costruttrice destinati alla vendita, fintanto rimanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati: aliquota= zero</p> <p><u>Richiesta presentazione Dichiarazione Ministeriale</u></p> |
| TERRENI E AREE EDIFICABILI | <p>TERRENI: per i terreni il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1 gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.</p> <p>AREE FABBRICABILI: Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.</p> |

ALIQUOTE IMU 2026

Dal 2025 tutti i Comuni hanno dovuto adeguare le proprie aliquote IMU alle c.d. "aliquote tipizzate", ovvero alle fattispecie individuate dal MEF con il DM 7/07/2023 integrato dal DM 6/09/2024. Con tali disposizioni il MEF ha mantenuto la facoltà in capo ai Comuni di diversificare le aliquote IMU, limitandole però a fattispecie individuate dal Ministero (e non più dal Comune). Le aliquote IMU 2025, inoltre, devono essere approvate e pubblicate con apposito prospetto messo a disposizione dei Comuni sul Portale del Federalismo Fiscale. Di seguito il prospetto delle aliquote IMU 2025 approvate dal Comune di Quarto con delibera di C.C. n. 70 del 20/12/2024 e pubblicate sul Portale del Federalismo Fiscale (non variate per l'anno d'imposta 2026):

Prospetto aliquote IMU - Comune di QUARTO

| | |
|--|-------|
| Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze | 0,6% |
| Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art.1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019 | SI |
| Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10) | 0,1% |
| Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10) | 1,14% |
| Terreni agricoli | 1,06% |
| Aree fabbricabili | 1,14% |
| Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) | 1,14% |

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

Nessuna esenzione presente.

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

*Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

In caso di omesso, parziale o tardivo pagamento del tributo si può evitare l'applicazione della sanzione "ordinaria", pari al 25% dell'importo, irrogata nel caso di emissione di avviso di accertamento, se si regolarizza spontaneamente la violazione commessa, a condizione che la violazione stessa non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidamente obbligati abbiano avuto formale conoscenza (art. 13 del D.Lgs 472/97 e s.m. aggiornato col D.lgs n.87/2024).

Le modalità di calcolo sono le seguenti:

- ravvedimento operoso effettuato **entro 14 giorni** dalla scadenza prevista: si applica una sanzione dello **0,833 per cento** per ogni giorno di ritardo, pari a **1/15 del 12,5 per cento**;
- regolarizzazione tra il **15° e il 30° giorno** dalla scadenza: la sanzione è ridotta al 1,25 per cento, per ogni giorno di ritardo, pari a un **1/10 del 12,5 per cento**;

- regolarizzazione tra il **30° giorno e il 90° giorno** dalla scadenza: la sanzione applicata è ridotta ad **1/9 del 12,5** per cento, per ogni giorno di ritardo;
- regolarizzazione tra il **90° giorno ed entro 1 anno** dalla scadenza: si applica una sanzione pari a **1/8 del 25 per cento**, per ogni giorno di ritardo;
- regolarizzazione **oltre un anno** ma prima del secondo dalla scadenza: la sanzione è ridotta a **1/7 del 25 per cento**, per ogni giorno di ritardo.

Inoltre, è anche previsto un ravvedimento cosiddetto *lunghissimo*, che permette di regolarizzare la propria situazione **oltre i due anni** dalla scadenza dell'imposta versando l'importo originariamente dovuto con l'aggiunta di una sanzione pari a **1/6 del 25 per cento**.

Si ricorda che oltre alle sanzioni, sono dovute anche le somme relative agli **interessi legali**, calcolati sull'imposta in proporzione ai giorni di ritardo.

Variazione tasso di interesse legale 2026:

Dal 1° gennaio 2025 il tasso di interesse da applicare in caso di ravvedimento operoso è pari al 1,6% annuo (**D.m. Economia 10/12/2025**).

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>COME E QUANDO SI PAGA</p> | <p><u>PRIMA RATA DI ACCONTO (versamento entro il 16/06/2026)</u> La rata dovuta in acconto è pari all'imposta per il primo semestre calcolata applicando l'aliquota e la detrazione dell'anno precedente.</p> <p><u>SECONDA RATA DI SALDO (versamento entro il 16/12/2026)</u> Il versamento della rata a saldo è eseguito a conguaglio dell'anno tenendo conto dell'aliquota e della detrazione stabilita per l'anno 2025.</p> <p><u>PRIMA RATA UNICA (versamento entro il 16/06/2026)</u> Il contribuente può versare l'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16/06/2026.</p> |
| <p>CODICI TRIBUTO F24</p> | <p>3912 abitazione principale e relative pertinenze 3913 fabbricati rurali ad uso strumentale 3914 terreni 3916 aree fabbricabili 3918 altri fabbricati 3925 immobili ad uso produttivo categoria catastale D (STATO) 3930 immobili ad uso produttivo categoria catastale D (COMUNE) 3939 fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (COMUNE)</p> |

Per i contribuenti è disponibile nella home-page del sito internet istituzionale www.comune.quarto.na.it, il servizio web- il software di calcolo "CALCOLO IMU 2026", che permette di effettuare il calcolo dell'IMU, inserendo i dati catastali del/degli immobile/i posseduto e/o utilizzato, l'imposta dovuta per IMU e di compilare, generare e stampare il modello F/24, con i relativi codici tributo.

Per ulteriori informazioni o chiarimenti, è possibile rivolgersi sia all'ufficio Tributi nei giorni Mercoledì dalle ore 10.00 alle ore 13.00, Martedì e Giovedì pomeriggio dalle ore 15.00 alle ore 17.00 e sia presso lo sportello locale ubicato in Via Kennedy,155 A-B della Società Andreani Tributi srl, attuale concessionaria del servizio di accertamento e riscossione dei tributi comunali per il Comune di Quarto, nei giorni dal lunedì al venerdì e nei seguenti orari di ricezione:

- dalle 09.00 alle 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.30.
- 1^ sabato del mese: dalle 09.00 alle 12.00

mail : agenzia.quarto@andreanitributi.it
Tel. 081/19045707

Il Funzionario Responsabile
Dott.ssa Aurora Biondi