



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Comunicato versamento IMU 2026

Visto l'approssimarsi della scadenza dell'IMU per l'anno 2026, di seguito la sintesi delle principali informazioni da conoscere per il corretto adempimento:

Versamenti

	Scadenza
Acconto 2026	16 giugno 2026
Saldo 2026	16 dicembre 2026

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2026.

Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente per altri tributi erariali (IRPEF, INPS, IVA, ecc).

Le aliquote applicabili

Le aliquote per l'anno 2026 sono state approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 24/11/2025 e sono le seguenti, immutate rispetto allo scorso anno:

Aliquota/Detrazione	Misura
Aliquota ridotta abitazione principale e relative pertinenze (solo A/1, A/8 e A/9)	0,5%
Aliquota ordinaria	1,06%
Aliquota per unità immobiliari ad uso produttivo del gruppo catastale D	0,76%
Aliquota fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133,	0,1%
Terreni agricoli	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, Euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento Imu in relazione a tali immobili

Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito la dimora e la residenza.

□ Fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare i seguenti moltiplicatori:

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. Ai fini dell'applicazione della riduzione della metà della base imponibile, per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati o le unità immobiliari che necessitano di intervento di restauro conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ed ai sensi del vigente Regolamento edilizio comunale. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

A titolo esemplificativo si possono ritenere tali gli immobili che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che costituiscono pericolo a cose e/o a persone e con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose e/o a persone, con rischi di crollo;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino al fine di evitare danni a cose e/o persone;

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

Sia la riduzione dell'imposta che la successiva cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere comunicata al Comune mediante presentazione della Dichiarazione IMU ai sensi e nei modi di legge.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati sono esenti da imposta, qualora preventivamente dichiarati. La mancata dichiarazione dei c.d. "beni merce" comporta la decadenza del riconoscimento del beneficio.

Terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda che il Comune di Anzio, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28/03/2022 ha approvato i valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future. La delibera è consultabile sul sito istituzionale.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno, saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

**DICHIARAZIONI IMU: LE VARIAZIONI RELATIVE ALL'ANNO 2025 VANNO COMUNICATE
ENTRO IL 30 GIUGNO 2026**

In merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu, il comma 769 della L. 160/2019 stabilisce che la stessa debba essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica "entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta".



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Pertanto, entro il prossimo **30 giugno 2026** dovranno essere presentate le dichiarazioni Imu per comunicare al comune le variazioni avvenute nel corso del periodo d'imposta 2025.

Oltre alla modalità di presentazione cartacea, sempre e comunque ammessa, così come l'invio con raccomandata senza ricevuta di ritorno ovvero l'invio alla PEC: protocollo.comuneanzio@pec.it, attualmente è consentito utilizzare anche il canale telematico, tramite i servizi Entratel e Fisconline; quest'ultima, pertanto, risulta essere una modalità aggiuntiva, che non sostituisce la tradizionale presentazione cartacea da effettuarsi direttamente al comune di ubicazione degli immobili.

Per la presentazione della dichiarazione Imu occorre utilizzare il modello approvato con il D.M. 29 luglio 2022, scaricabile dal sito del MEF.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano ferme le dichiarazioni in passato presentate ai fini dell'Imu e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Pertanto, se non sono intervenute variazioni che hanno determinato una diversa liquidazione del tributo e non ci si trovi in uno dei casi in cui si è tenuti a presentare la dichiarazione, non occorre ripresentare la stessa.

Dichiarazione Imu

La dichiarazione va resa solo per gli immobili interessati da variazioni suscettibili di produrre una modifica sul calcolo del tributo dovuto: qualora nulla sia variato, come detto, non è dovuta alcuna comunicazione al Comune.

Si ricorda comunque che sono moltissime le fattispecie di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione: si pensi, in particolare, al fatto che i trasferimenti immobiliari sono in generale esonerati in quanto le informazioni sono recepite dal Comune attraverso l'atto di voltura che il notaio inoltra alla conservatoria dei registri immobiliari. Per una dettagliata analisi dei casi di esonero si vedano le istruzioni al modello di variazione.

Va comunque ricordato che la dichiarazione Imu va presentata quando si verifica una delle seguenti situazioni:

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- fabbricati di interesse storico o artistico;
- fabbricati per i quali il Comune ha deliberato una riduzione dell'aliquota;
- fabbricati merce invenduti;

- terreni agricoli o edificabili in relazione ai quali coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali beneficiano delle agevolazioni stabilite dalla norma.

Vi sono poi una serie di altre situazioni, elencate dalle istruzioni alla compilazione del modello, in cui il Comune non è in possesso delle necessarie informazioni per la verifica del corretto calcolo dell'imposta; si ricordano, in particolare, i seguenti casi:

- i beni utilizzati in forza di un contratto di *leasing*;
- le compravendite o le modifiche di valore di un'area edificabile;
- l'intervenuta esenzione sui fabbricati;
- la riduzione per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta che li utilizzano quale abitazione principale;
- l'indicazione dei valori contabili dei fabbricati D.

In queste situazioni occorre procedere alla presentazione del modello Imu.

Dichiarazione Imu Enc

Il comma 770, articolo 1 della Legge di Bilancio 2020 prevede che l'ente non commerciale debba presentare una speciale dichiarazione, differente da quella ordinariamente utilizzabile dalla generalità dei contribuenti, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Anci, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Con il Decreto datato 4 maggio 2025 il Mef ha approvato il nuovo modello, con le relative istruzioni di



COMUNE DI ANZIO
Provincia di Roma
C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

compilazione, che tutti gli enti non commerciali (enti del terzo settore compresi) dovranno utilizzare per comunicare all'amministrazione comunale nella quale è ubicato l'immobile che fruisce dell'esenzione totale o parziale le variazioni intervenute.

Di seguito le caratteristiche principali che occorre considerare per la corretta gestione del nuovo modello dichiarativo:

- il nuovo modello diventa l'unico modello che deve essere utilizzato dagli enti non commerciali, per tutti gli immobili di cui sono in possesso, non solo quindi per gli immobili in cui si svolge una delle attività cosiddette meritevoli di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), D.Lgs. 504/1992, con modalità commerciali, ma anche per quelli in cui non svolgono attività meritevoli;
- la dichiarazione in commento deve essere presentata ogni anno diversamente quindi da quello che avviene per l'altra tipologia di dichiarazione Imu/Impi (recentemente approvata con D.M. 29 luglio 2022), poiché quest'ultima *"ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta"*;

La dichiarazione va presentata esclusivamente in forma telematica (è esclusa la modalità di presentazione cartacea) entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati

Il ravvedimento operoso

Il ravvedimento operoso è uno strumento fiscale che permette ai contribuenti di regolarizzare spontaneamente omessi o tardivi versamenti, dichiarazioni errate o altre violazioni tributarie, pagando le imposte dovute con sanzioni ridotte e interessi. È fondamentale agire prima di ricevere avvisi di accertamento per beneficiare della riduzione delle sanzioni, che varia in base alla tempestività della regolarizzazione (da sprint a lungo termine).

In caso di versamento oltre il termine di legge, il contribuente può sanare la sua violazione pagando l'imposta aumentata di una sanzione ridotta in base al tempo di ritardo, nonché degli interessi legali maturati dalla data di scadenza alla data di pagamento. Di seguito, il calcolo delle sanzioni:

- entro 14 gg: Sanzione dello 0,08% giornaliero
- dal 15° al 30° giorno: Sanzione dell'1,25%
- dal 31° al 90° giorno: Sanzione dell'1,38%
- entro 1 anno: Sanzione del 3,12%
- oltre l'anno: Sanzione del 3,57%

Per il versamento occorre utilizzare il modello F24 per pagare l'imposta, la sanzione ridotta e gli interessi, solitamente barrando la casella "ravvedimento" (o "ravv").

Non è ammesso il ravvedimento parziale, in quanto le disposizioni contenute nell'art. 13 bis del D.Lgs. 472/1997, per esplicita disposizione normativa trova applicazione solo per i tributi erariali.

IL DIRIGENTE
AREA ECONOMICO FINANZIARIA
Luigi D'Aprano