



COMUNE DI CASTEL MADAMA

Città Metropolitana di Roma Capitale

ACCONTO IMU - ANNO 2026

Il presente documento disciplina l'applicazione dell'IMU su fabbricati ed aree fabbricabili.

Il presupposto dell'Imposta IMU

Presupposto dell'Imposta è il possesso di fabbricati, iscritti o iscrivibili in catasto, e delle aree fabbricabili.

Soggetti passivi

La nuova IMU si applica ai seguenti soggetti possessori di aree fabbricabili e fabbricati:

- Proprietari;
- titolari di diritti reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, e diritto di superficie;
- genitori assegnatari del diritto di abitazione della casa familiare in virtù di un provvedimento giudiziale (c.d. *genitore affidatario*);
- concessionari di aree demaniali;
- locatari in locazione finanziaria per gli immobili da costruire o in corso di costruzione (a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata)

Nel caso in cui uno stesso immobile sia posseduto da più soggetti, *ognuno è soggetto passivo ed è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria*, comprese esenzioni e agevolazioni.

L'IMU non si applica:

- all'abitazione principale del soggetto passivo e relative pertinenze, ad esclusione degli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze iscritti alle categorie "di lusso" A/1, A/8, A/9;
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari e agli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle Infrastrutture;
- alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- all'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- all'unità immobiliare posseduta 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 caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare

Autoliquidazione

Per il calcolo della base imponibile dei fabbricati, occorre innanzitutto procedere alla rivalutazione del 5% della rendita catastale e moltiplicare il risultato ottenuto per:

- > 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie C/2, C/6 e C/7;
- > 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie C/3, C/4 e C/5;
- > 80 per i fabbricati (uffici) categoria A/10;
- > 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (immobili di imprese) tranne quelli classificati nella categoria D/5 (banche);
- > 55 per i fabbricati della categoria C/1 (negozi).

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio posseduto dall'area al 1° gennaio dell'anno 2026. I valori venali di riferimento per le singole aree ricadenti nel Prg vigente, sono stati approvati dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 48 del 30.12.2025.

IMU: le aliquote

Le aliquote Imu per il pagamento del saldo 2026, approvate con deliberazione del Consiglio comunale del n. 48 del 30.12.2025, disponibile sull'Albo pretorio dell'Ente e sul Portale del Federalismo fiscale, sono le seguenti:

Tipologia	Aliquota
Aree edificabili	10.60 PER MILLE
Altri immobili, diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze	10.60 PER MILLE
Fabbricati categoria D	10.60 PER MILLE
Aliquota abitazione principale, limitatamente alle cat. catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (nella misura massima di un'unità pertinenza per ciascuna delle cat. C/2, C/6 e C/7).	5.60 PER MILLE
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1.00 per mille
Fabbricati destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	esenti

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente (Sent. C. Cost. 209/2022). Per tali immobili, è prevista l'esenzione dall'applicazione dell'Imu, a meno che non siano considerati immobili c.d. "di lusso". Ai fabbricati accatastrati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (fabbricati c.d. "di lusso") adibiti ad abitazione principale e dimora abituale del possessore si applica l'aliquota del 5,60 per mille. Gli stessi continuano a godere delle agevolazioni e riduzioni previste per la "prima casa". La detrazione è pari ad Euro 200,00. È riconosciuta inoltre una maggiorazione della detrazione per un ammontare pari a 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni purché dimori abitualmente ed abbia la residenza anagrafica nella stessa unità immobiliare. Per gli immobili assimilati all'abitazione principale si rinvia al Regolamento luc disponibile sul sito dell'Ente.

Riduzioni

Permane la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari - fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio) che le utilizzino come propria abitazione di residenza, sulla base dei seguenti requisiti:

- il comodante deve risiedere nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile dato in comodato;
- il comodante non deve possedere altri immobili in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (nello stesso Comune), non classificata in A/1, A/8 o A/9;

- il comodato deve essere registrato presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate;

Il possesso dei requisiti per godere della riduzione della base imponibile dovrà essere inoltre attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU.

PENSIONATI ESTERI (articolo 1, commi 48 e 49, Legge n. 178 del 2020). La Legge di Bilancio per il 2021 prevede che, dal medesimo anno, per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, 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, l'Imu è applicata nella misura della metà;

Esenzioni

Sono esenti dall'Imposta Municipale Propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale destinati esclusivamente a finalità istituzionali. Essendo Castel Madama "comune montano" ex Legge 991/1952, sono esentati dal pagamento dell'Imu i terreni agricoli.

È previsto inoltre l'esonero IMU per gli immobili occupati abusivamente

Immobili inagibili

L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e per i fabbricati dichiarati effettivamente inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, solo se ne ricorrono i presupposti di legge e riportati nel vigente Regolamento Imu comunale e limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

Dichiarazione IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU 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, utilizzando i modelli che saranno messi a disposizione sul sito del Comune di Castel Madama.

Versamenti ed importi minimi

Il versamento dell'imposta a titolo di ACCONTO deve essere effettuato entro il 16 GIUGNO 2026. Sul sito Istituzionale del Comune di Castel Madama è disponibile il programma che consente di effettuare il calcolo dell'imposta dovuta, l'elaborazione e la stampa del Modello F24 per il versamento. In caso di ravvedimento per i tardivi od omessi versamenti dell'IMU, le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta. Il versamento potrà essere effettuato esclusivamente tramite modello F24. Il contribuente non è tenuto al versamento del tributo qualora l'importo annuale dovuto per tutti gli immobili dallo stesso posseduti o detenuti è inferiore ad € 5,00.

ANNO 2026 - VALUTAZIONE DEI TERRENI RICOMPRESI NELLE ZONE OMOGENEE

zona omogenea di PRG			euro al mq.	
B	B1	B1a	53,72	
		B1b	68,88	
		B1c	71,63	
		B1d	82,65	
		Risp Dep e Cimit.	3,09	
	B2	B2a	ex zona A1 in C5	48,21
		B2b	ex zona A2 in C5	26,07
B2c		Risp Dep e Cimit.	3,09	
C	C1	PPE2	C1b	49,20
			C1a	27,99
			C1c	17,06
		Vincolo idro.	3,09	
	C2	PPE3	C1b	58,46
			C1c	60,80
			C1a	14,21
		PII - Frainili	ex zona A in C2	52,08
		Pietro Romano		11,37
		Colle Murata		11,37
D	D2 La Valle	I Colli lottizzati		17,06
		Intervento diretto		34,61
		Intervento diretto		34,61
D3	Piano Attuativo		24,72	
	F2 Servizi Privati		3,09	
G	Monitola		17,20	
	Valle Caprara		17,20	
	Colle Passero		17,20	
	Prato del Ghiaccio		17,20	
H	H1	Insediamenti stabili	interventi PRUSST	7,48
			interventi singoli	5,89
	H2	Insediamenti temporanei		4,90
H3	Aree Asservite PRUSST		3,09	
Servizi pubblici			3,09	