



**CITTÀ DI SPINEA**  
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA  
**INFORMATIVA I.M.U. ANNO 2026**

Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18.12.2025

Con riferimento alle disposizioni di Legge vigenti , Legge 199/2025 legge di Bilancio 2026 del 30 dicembre 2025, Legge 207/2024 legge di Bilancio 2025, Legge 213/2023 (legge di Bilancio 2024) del 30 dicembre 2023, Legge 197/2022 (legge di bilancio 2023) del 29 dicembre 2022, Legge 234/2021 (Legge di Bilancio 2022) , Legge n. 178 del 30 dicembre 2020 (legge di bilancio **2021**), e ricordando che con la L. n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020), a decorrere dal 1° Gennaio 2020 è entrata in vigore la Nuova Imposta Municipale Propria “**IMU**”, **la TASI dal 01/01/2020 è stata abrogata e pertanto non devono essere utilizzati i codici tributo TASI.**

#### **SOGGETTI PASSIVI**

Il soggetto passivo della nuova IMU è il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, ha per presupposto il possesso di fabbricati, ivi comprese le abitazioni principali esclusivamente classificate nelle categorie A/1- A/8 - A/9 e relative pertinenze (si intende quelle considerate tali dall'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, quindi quelle classificate nelle categorie C/6, C/2 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie). Deve essere pagata da tutti coloro (esclusi i soggetti per cui è prevista l'esenzione come di seguito precisato) che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli come proprietari, oppure come usufruttuari o titolari di diritto reale d'uso, abitazione, enfiteusi, superficie e dai concessionari di aree demaniali.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing) soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

#### **IMPONIBILE**

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, il valore (base imponibile) si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, la rivalutazione del 5% e moltiplicando il risultato per i seguenti moltiplicatori, diversi a seconda della categoria, come stabilito dalla Legge 214/2011 e smi:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La base imponibile è ridotta del 50 % previa presentazione di idonea dichiarazione e nei termini stabiliti dal vigente Regolamento IUC, nei seguenti casi:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda all'art. 5 del Regolamento IMU vigente.

Sono esenti dal pagamento dell' IMU i **terreni agricoli** posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, indipendentemente dalla loro ubicazione. Nel caso di terreni agricoli posseduti ma non condotti, gli stessi sono soggetti all'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, applicando al reddito dominicale rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Tutti gli altri terreni sono soggetti ad imposta.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è costituita dal valore commerciale al 1° gennaio dell'anno cui si riferisce l'imposta, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

### **ABITAZIONE PRINCIPALE (CATEGORIA A/1 – A/8 – A/9) E RELATIVE PERTINENZE**

Per abitazione principale (classificata esclusivamente nella categoria catastale A/1 – A/8 – A/9) si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale (di cui alle sopraccitate categorie), si intendono 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.

Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento di aliquota e detrazione dell'abitazione principale, pertanto nel calcolo la rendita catastale delle pertinenze va sommata con quella dell'abitazione principale.

Attenzione: se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una si applicherà l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale del **6 per mille**, alla seconda e alle eventuali ulteriori pertinenze, si applica l'aliquota ordinaria, pari al **10,5 per mille**.

**Abitazione principale** : Sentenza Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022

In tema di agevolazioni sull'imposta municipale propria (IMU) prima casa la Corte Costituzionale, con la recentissima sentenza n. 209/2022 ha riscritto la definizione di abitazione principale, definendola il luogo dove il soggetto passivo ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia.

**“L'abitazione principale è quella di residenza anagrafica e dimora abituale del possessore (e non più anche del suo nucleo familiare)”.**

### **DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE DI CATEGORIA A/1 – A/8 – A/9**

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di cui sopra, è riconosciuta una detrazione dall'imposta pari a € 200,00, da rapportare ai mesi durante i quali sussiste tale destinazione.

La detrazione deve essere utilizzata fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta relativa alla abitazione principale e alle sue pertinenze dirette. Se l'immobile costituisce contemporaneamente abitazione principale di più persone, la detrazioni va suddivisa in parti uguali indipendentemente dalla quota di proprietà.

### **ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Il Comune considera direttamente adibita ad abitazione principale 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

caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

### **AGEVOLAZIONI DELL' IMPOSTA**

#### **COMODATO GRATUITO – Riduzione della base imponibile IMU del 50%**

E' prevista la riduzione della base imponibile del 50 % ai fini IMU per le unità immobiliari e le relative pertinenze (escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- il contratto di comodato (scritto o verbale) deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodatario/occupante deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella del comodante adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla Risoluzione n. 1/DF del 17.02.2016.

**Nota bene:** la riduzione del 50% della base imponibile per il comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta applicando l'aliquota deliberata dal comune del **10,5 per mille**.

Ferme restando tutte le condizioni sopra indicate per usufruire dell'agevolazione, la stessa è estesa, in caso di **morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori**.

Per poter beneficiare dell'agevolazione occorre **rispettare tassativamente i requisiti** definiti dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019:

**NOVITA': Dal 01.01.2026 in base alla giurisprudenza (Sentenza Corte di Cassazione n. 37346 del 20/12/2022) NON E' POSSIBILE APPLICARE TRA COMPROPRIETARI la disciplina agevolata IMU ossia la riduzione del 50% della base imponibile prevista per i comodati gratuiti.**

#### **IMMOBILI LOCATI CON CANONE CONCORDATO**

La Legge di Stabilità per il 2016 prevede che l'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431 del 1998 è ridotta del 25 %. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'**art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1, 2 e 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431**. Rientrano tra questi contratti quelli stipulati ai sensi dell'accordo territoriale vigente per il territorio del Comune di Spinea.

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il diritto alla suddetta riduzione allegando alla dichiarazione IMU su modello ministeriale e/o modello specifico di locazione disponibile sul sito Internet dell'Ente, copia dell'Attestazione di Rispondenza relativa al contratto di locazione stipulato.

**Per l'annualità 2026 l'aliquota IMU è pari al 10,5 per mille.**

#### **IMU IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO**

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2018 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze è **stato stipulato l'accordo territoriale** per il territorio dei Comuni di Mira , **SPINEA**, Martellago, Scorzè, Santa Maria di Sala, Marcon, Cavallino-Treporti con le seguenti organizzazioni della Provincia di Venezia:

- Confedilizia - Associazione Proprietà Edilizia
- U.P.P.I. - Sindacato Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
- A.S.P.P.I. - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari IMMOBILIARI
- S.U.N.I.A.
- S.I.C.E.T. - Sindacato inquilini casa e territorio,
- UNIONE INQUILINI.

L'Accordo comprende i seguenti contratti agevolati:

- **Art. 2, comma 3, L. 431/98** e art. 1 D.M. 16/01/2017
- **Art. 5, comma 1, L. 431/98;**
- **Art. 5, comma 2 e 3, L. 431/98.**

L'Accordo Territoriale per il Comune di Spinea è stato pubblicato sul sito del Comune il 19/09/2018.

A seguito di questo accordo , per i contratti stipulati dall'**1 Ottobre 2018** è obbligatorio indicare nella nuova modulistica predisposta dall'ufficio tributi, se l'atto è stato stipulato con l'assistenza di una delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori; nel caso contrario, se l'atto non è stato stipulato con l'assistenza delle organizzazioni rappresentative, **è requisito essenziale, per l'ottenimento dell'agevolazione IMU , allegare l'attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 rilasciata da una delle organizzazioni firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Spinea.**

E' possibile visionare l'Accordo Territoriale sul sito del Comune alla pagina Imposte Comunali – IMU 2026 cliccando sul link "**Accordo Territoriale**".

Nuovo modello aggiornato : "**Dichiarazione di abitazione locata ai fini IMU**" è disponibile sul sito del Comune alla pagina [Imposte Comunali](#) – IMU 2026.

#### **SOGGETTI PASSIVI RESIDENTI ALL'ESTERO**

**A partire dal 2023 la riduzione dell'IMU passa dal 62,5% al 50% relativa** (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021 – Legge di Bilancio 2022) ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, **che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.** Ciò significa che per tali soggetti **nel 2026 la riduzione è pari al 50,00%.**

#### **BENI MERCE**

##### **Esenzione IMU "Beni Merce"**

(art. 1, comma 751, della L160/2019 - Legge di Bilancio 2020)

**A decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.**

Da disposizione di legge si ricorda che la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minori a seguito di provvedimento del giudice non si applica l' IMU in quanto il diritto di abitazione viene riconosciuto in capo al genitore affidatario (ai soli fini dell' IMU).

**Immobili occupati abusivamente** (Art. 1, comma 81-82, Legge 197/2022 con rif. Art. 1, comma 759 Legge 160/2019)

Viene prevista l'esenzione per gli immobili non utilizzabili nè disponibili, per i quali sia stata presentata 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. (Si ricorda che la dichiarazione Imu/Impi degli immobili indisponibili per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria deve avvenire esclusivamente per via telematica)

### **SCADENZE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

• **1^ RATA da corrispondere entro il giorno 16 GIUGNO 2026** , seguendo le indicazioni indicate nella successiva tabella e prestando attenzione ai codici tributo da utilizzare per i versamenti. (**solo codici tributo IMU**)

• **2^ RATA entro il giorno 16 DICEMBRE 2026** pari al saldo dell'imposta dovuta, l'imposta è dovuta per l'intero anno calcolando il conguaglio sulla base delle aliquote approvate per il 2026.

Nel sito del Comune [www.comune.spinea.ve.it](http://www.comune.spinea.ve.it) è disponibile un programma di calcolo per il conteggio dell'importo dell'imposta IMU, personalizzato per questo Ente, con possibilità di stampare il modello F24 compilato.

**N.B. L'importo minimo dovuto ai fini dell'imposta municipale propria è pari ad euro 3,00**, da intendersi come imposta complessiva da versare su base annua nei confronti sia dello Stato, ove dovuta, che del Comune. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo. (art. 20, comma 3 del regolamento)

### **IMU – VERSAMENTI PER SOGGETTI RESIDENTI ALL'ESTERO**

L'aliquota IMU da applicare per le abitazioni di soggetti residenti all'estero, fatte salve le esenzioni previste dalla Legge, è quella indicata nella precedente tabella alla voce: aliquota ordinaria altri immobili.

Il Dipartimento delle Finanze ha diffuso un comunicato per precisare quali possono essere le **modalità di versamento dell' IMU per i soggetti non residenti** in Italia.

Il Dipartimento ricorda innanzitutto che i contribuenti non residenti nel territorio dello Stato devono versare l' IMU, calcolandola secondo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 e per le modalità di pagamento si rinvia al paragrafo 10 della circolare.

E' possibile effettuare i versamenti IMU dall'estero, secondo la seguente modalità:

- **per la quota spettante al Comune** effettuare un bonifico bancario:

IBAN: **IT97B0200836330000100932836**

CODICE BIC/**UNCRITM1353**

### **Avvertenze**

Copia delle operazioni effettuate deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli come da comunicato del Dipartimento MEF.

Come **causale dei versamenti** devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita Iva del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla «IMU», il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nella tabella della presente informativa;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione «Acconto» o «Saldo» nel caso di pagamento in due rate.

## DICHIARAZIONE IMU

Il Decreto Legge n. 160 del 31/12/2019, convertito in Legge n. 58 del 28/06/2019, ha modificato il termine di presentazione della dichiarazione IMU dal 31 dicembre al **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.

**La dichiarazione IMU deve essere presentata nei casi previsti dalle disposizioni ministeriali entro il 30 giugno 2026 per le variazioni intervenute nell'anno 2025.**

E' **obbligatorio** altresì presentare la dichiarazione IMU per ottenere le seguenti agevolazioni:

- applicazione della detrazione statale del 25% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431 del 1998 con le modalità sopra descritte allegando obbligatoriamente l'Attestazione di rispondenza (in quanto documento non reperibile dagli uffici comunali)

**L'aliquota da applicarsi è del 10,5 per mille.**

- **esenzione IMU "Beni merce" a pena di decadenza;**

**L'art. 3-quater del cosiddetto "Decreto Crescita" (D.L. 30 aprile 2019 n. 34, convertito con modifiche in legge 28 giugno 2019 n. 58) ha eliminato gli obblighi dichiarativi rispetto agli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado:**

- per la riduzione della base imponibile del 50 % ai fini IMU per le unità immobiliari e le relative pertinenze (escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale;