COMUNE DI NERETO

Provincia di Teramo
PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 1 – 64015-NERETO

AVVISO IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
SALDO IMU
SCADENZA 16 DICEMBRE 2026

Si ricorda che il **16 dicembre 2025** scade il termine per il versamento della rata di Saldo dell'IMU 2026.
Il Saldo per l'anno 2026, per tutte le fattispecie non escluse e/o esenti, è pari al residuo tra quanto calcolato da versarsi su base annua, per il 2026 a titolo di IMU, e quanto già versato a titolo di Acconto, sulla base delle aliquote e delle detrazioni approvate dal Comune di Nereto, con Deliberazione di C. C. n. 39 del 23/12/2025, ed in riferimento alle vigenti ultime disposizioni normative in tema di IMU, di seguito riportate:

Riferimento	Fattispecie	Aliquota
Art. 1, comma 748 L. 160/2019	abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	0,60%
Art. 1, comma 747 L. 160/2019	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. L'inagibilita' o inabitabilita' e' accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; c) per le unita' immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonche' dimori abitualmente nello stesso comune in cui e' situato l'immobile concesso in comodato	1,06% ridotta al 50%
Art. 1, comma 753 L. 160/2019	Fabbricati gruppo catastale categoria D	1,06% di cui 0,76% riservata allo Stato
Art. 1, comma 752 L. 160/2019	Terreni agricoli	0,76%
Art. 1, comma 754 L.	Aree fabbricabili	1,06%

160/2019		
Art. 1, comma 750 L. 160/2019	Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%
Art. 1, comma 754 L. 160/2019	Regime ordinario dell'imposta - Altri immobili oggetto di imposizione non inclusi nelle varie classificazioni	1,06%
Art. 1, comma 749 L. 160/2019	Detrazione fissa per abitazione principale	€ 200,00
Art. 1, comma 751 L. 160/2019	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finche' permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	€ 0,00 (dal 1 gennaio 2022)

VALORI 2025 MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI IMU:

Per l'anno 2026, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 27/11/2025, sono stati stabiliti i valori venali delle aree fabbricabili a fini IMU 2026, confermando quelli 2025, ai fini della determinazione del loro valore di riferimento da considerare in sede di accertamento e liquidazione relativamente all'I.M.U. e che di seguito si riportano:

ZONA URBANISTICA	COSTO MASSIMO AL MQ.	COSTO MINIMOAL MQ.	COSTO MEDIO AL MQ.
ZONA "A" **Prezzo al mq. Delle aree libere**			
ZONA "B1S" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 88,43	€. 76,05	€. 82,53
ZONA "B1C e B4" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 78,99	€. 63,08	€. 71,33
ZONA "B2S" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 67,79	€. 45,39	€. 55,41
ZONA "B2C" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 58,95	€. 41,27	€. 50,70
ZONA "B3" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 58,95	€. 41,85	€. 50,70
ZONA "C" **Prezzo al mq. delle aree libere**	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIA' EDIFICATE	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIA' EDIFICATE	NON SI HANNO VALORI IN QUANTO AREE GIA' EDIFICATE
ZONA "D" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 34,78	€. 34,78	€. 34,78
ZONA "D1" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 35,37	€. 35,37	€. 35,37
ZONA "F1" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 60.132	€. 50,70	€. 55,41
ZONA "F2" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 34,19	€. 24,17	€. 28,89
ZONA "F3" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 26,53	€. 15,33	€. 20,63
ZONA "F4" **Prezzo al mq. Delle aree libere**	€. 24,17	€. 12,97	€. 18,27

Altre aree ----------valore unico € 13,00----------

Si ricorda che COMUNQUE il valore delle aree fabbricabili è quello venale, in comune commercio. Il valore stabilito dal Comune, è quello minimo di riferimento a soli fini IMU.

Chi versa il Saldo IMU 2026 dopo il 16 dicembre 2026 dovrà pagare una sanzione e/o provvedere al pagamento tardivo di regolarizzazione, tramite il Ravvedimento Operoso con interessi

SOGGETTI PASSIVI	È soggetto passivo il possessore di immobili, intendendosi per tale, il proprietario ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, e l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Per il calcolo dei mesi dell'anno (nei quali si è protratto il possesso) si computa per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni dei quali è composto il mese stesso. Il giorno del trasferimento dell'immobile è sempre computato a carico del soggetto acquirente e l'imposta dovuta per il mese del trasferimento è sempre a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso dovessero risultare uguali a quelli del cedente. In caso di più immobili posseduti nello stesso Comune deve essere effettuato un unico versamento. Se gli immobili, invece, si trovano in Comuni diversi, devono essere effettuati versamenti distinti per ciascun Comune. Sono escluse dal pagamento le abitazioni principali e le pertinenze della stessa (nella misura massima di una per ciascuna categoria C2, C6 e C7), ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9. In tema di abitazione principale la Corte Costituzionale, con sentenza n. 209 depositata il 13/10/2022, ha dichiarato fondate le questioni che aveva sollevato davanti a sé con l'ordinanza n. 50/2022. Viene superato il concetto di "nucleo familiare" e l'esenzione per l'abitazione principale spetta sull'immobile nel quale sono contemporaneamente presenti i due requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale del proprietario
RIDUZIONE DEL 50%	**1. RESIDENTI ALL'ESTERO CHE POSSIEDONO IMMOBILI IN ITALIA** Dal 1 gennaio 2023 la riduzione dell'imposta per i pensionati residenti all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia torna ad essere pari **al 50%** dopo che, solo per la sola annualità 2022, era stata innalzata al 62,50% (art.1, comma 743, Legge 234/2021). 2. **FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**, in possesso delle caratteristiche di cui al vigente Regolamento comunale Imu. 3. **CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO REGISTRATO** presso qualsiasi sportello dell'Agenzia delle Entrate; Il comodante può possedere un solo immobile, in Italia, oltre a quello concesso in comodato, che sia adibito a propria abitazione principale e che non rientri nelle categorie catastali A1, A8, A9; in ogni caso l'abitazione principale del comodante deve essere ubicata nel Comune di Nereto, così come la casa che viene concessa in comodato al familiare. Il grado di parentela ammesso tra i familiari che sottoscrivono il contratto di comodato è di primo grado in linea retta, quindi genitori/figli e viceversa; Il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in uso gratuito come propria abitazione principale; L'agevolazione spetta anche per le pertinenze, purché puntualmente individuate nel contratto di comodato, classificate nelle categorie catastali, C2, C6, C7 e nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie indicate. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione 4. **FABBRICATI RICONOSCIUTI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO** di cui all'art. 10 D.Lgs.n. 42/2004; **Si sottolinea l'obbligo di presentazione della documentazione attestante i requisiti in possesso.**
AREE EDIFICABILI	i proprietari di aree utilizzabili a scopo edificatorio disciplinate dal Piano Regolatore generale, sono tenuti al versamento dell'Imu. Il valore del terreno edificabile è determinato ai sensi del vigente del regolamento comunale. Le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli [art. 1, comma 741, lett d) della L. 160/2019] sono da considerarsi quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:

	- esse sono possedute e condotte dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al c.3 dello stesso art. 1; - su di esse persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione comporta l'esenzione per il soggetto passivo che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e la tassazione quale terreno agricolo per l'eventuale comproprietario privo di tali qualifiche (per maggiori chiarimenti sul punto si veda la Risoluzione n. 2/DF del 10 marzo 2020).
DICHIARAZIONE IMU	**La Dichiarazione IMU è obbligatoria per le variazioni non direttamente conoscibili dal Comune.** La Dichiarazione IMU va presentata su apposito modello ministeriale entro il 30 Giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta Si ricorda che con Decreto Ministeriale del 24/04/2024 pubblicato in GU n.112 del 15/05/2024, il MEF ha approvato il nuovo Modello di Dichiarazione IMU e IMU-ENC e le relative nuove Istruzioni, per tener conto delle più recenti variazioni IMU in tema di esenzioni e riduzioni, per le Dichiarazioni riferite dall'anno 2023 in poi.

Come pagare

Il versamento dell'imposta può essere effettuato indicando il codice catastale del Comune **(F870)** mediante modello F24 presso le banche o gli uffici postali.

CODICE CATASTALE COMUNE **F870**

Codici Tributo

DESCRIZIONE	**CODICE TRIBUTO**	
	COMUNE	**STATO**
Abitazione principale (A/1, A/8, A/9) e relative pertinenze	3912	
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
terreni	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Altri fabbricati	3918	
Immobili categoria D – Quota Stato		3925
Immobili categoria D – Quota Comune	3930	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	

Al fine di facilitare l'adempimento tributario da parte dei contribuenti, ed in considerazione del fatto che non è previsto l'invio di comunicazioni informative al domicilio dei cittadini né di bollettini di versamento poiché si tratta di tributo dovuto in autoliquidazione dai contribuenti, per maggiori informazioni è possibile contattare l'ufficio Tributi al 0861.806925 o tributi@comune.nereto.te.it