COMUNE di FROSSASCO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Via Sergio De Vitis n.10 - C.A.P. 10060
Tel. 0121352104 – fax 0121352010 – CF 85003110013
comune.frossasco@comunefrossasco.it / comune.frossasco.to@legalmail.it
www.comunefrossasco.it

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)
SALDO entro il 16.12.2026

Gli atti amministrativi e norme a cui fare riferimento per l'anno 2026.

- Delibera del C.C. n. 33 del 17.12.2025 per le aliquote IMU.
- Delibera G.C. n. 52 del 9.06.2015, valori minimi aree fabbricabili.
- Regolamento IMU approvato con delibera C.C. n. 20 del 18.06.2020.
- **Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 e s.m.i, art. 1, cc. da 739 a 783.**
- Legge n. 145, art. 1, c. 705, del 30 dicembre 2018. (esenzione terreni agricoli posseduti dai coadiuvanti agricoli)
- Decreto legge n.104/2020, L.c. 126/2020, art. 78 bis **(interpretazione autentica coadiuvanti agricoli, soci delle società di persone esercenti attività agricole, pensionati coltivatori diretti ed imprenditori agricoli iscritti Inps).**
- Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, art. 1, c. 48 (**Residenti estero**).
- Decreto legge n. 73/2022, L.c. n. 122/2022, art. 7, c.1 (**modifica della validità dell'attestazione per i contratti di locazione a canone concordato).**
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 (**Abitazione Principale**).
- Legge n. 213/2023, art. 1 c. 71 (**Modifica alla L. 160/2019, art. 1, c. 759, lettera g), interpretazione autentica Enti no Profit).**

DICHIARAZIONE IMU o DENUNCIA DI VARIAZIONE IMU

- **D.M. 24 aprile 2024** (approvazione del modello di dichiarazione e delle istruzioni relative).
  Il **soggetto passivo** deve presentare la dichiarazione 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.

DICHIARAZIONE IMU ENC o DENUNCIA DI VARIAZIONE IMU ENC

- **D.M. 24 aprile 2024** (approvazione del modello di dichiarazione e delle istruzioni relative).
  Il **soggetto passivo** deve presentare la dichiarazione 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. Nel modello dichiarativo devono essere sempre riportati tutti gli immobili posseduti dai soggetti d'imposta, **non solo quelli in cui viene svolta una delle attività di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. 504/1992.**
  La presentazione della dichiarazione deve avvenire in **modalità telematica e ripresentata ogni anno** poiché, come ribadito nelle istruzioni**, "***la determinazione dell'IMU, che deve essere esposta in dichiarazione, si basa su parametri che variano verosimilmente di anno in anno e che incidono naturalmente sulla determinazione dell'imposta stessa***"**
  Dalla norma emerge che condizione necessaria per ottenere il beneficio fiscale è l'obbligo dichiarativo.

Prospetto aliquote IMU - Comune di FROSSASCO

ID Prospetto 15150 riferito all'anno 2026

Approvato con delibera n° 33 del 17/12/2025 emanata da: Consiglio comunale

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.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,525%
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)	0,885%
Terreni agricoli	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
Aree fabbricabili	0,885%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	0,885%

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.

Sono escluse dall'applicazione dell'agevolazione di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019, le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

ALIQUOTE

Per <u>abitazione principale</u>** 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 <u>pertinenze</u>** s'intendono esclusivamente quelle classificate o classificabili nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7** e possono essere una sola unità per ciascuna delle categorie catastali indicate<u>, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa.</u>*

***ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE: La sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 12.09.2022, depositata il 13.10.2022**, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di una parte delle disposizioni che hanno disciplinato dall'anno 2012 la fattispecie dell'abitazione principale ai fini dell'esenzione dell'IMU. Le disposizioni sono quelle contenute nell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, L c. n. 214/2011, come modificato dall'art. 1, c. 707, lettera b, della legge n. 147/2013 e nell'art. 1, c. 741, lettera b) della legge n.160/2019, come modificato dall'art. 5 decies, c. 1, dal Dl. n. 146/2021, L.c. n. 215/2021, che subordinano la qualificazione di abitazione principale, e cioè il riconoscimento dell'esenzione IMU, all'esistenza del doppio requisito di dimora abituale e residenza anagrafica in capo all'intero nucleo familiare di cui fa parte il soggetto passivo, anziché in capo solo a quest'ultimo quale soggetto passivo dell'imposta.*
Di conseguenza, sono state dichiarate altresì incostituzionali le disposizioni che imponevano al contribuente la scelta di un'unica abitazione da esentare ai fini IMU per la sua destinazione ad abitazione principale, sia sita sul territorio del medesimo comune sia nell'ambito del territorio di comuni diversi.
*Quindi, **a decorrere dal 20/10/2022** (giorno successivo a quello di pubblicazione in G.U.), **in merito, rileva <u>la dimora abituale e la contestuale residenza anagrafica</u> <u>unicamente del soggetto passivo IMU</u> e non più la dimora abituale e la residenza anagrafica del suo nucleo familiare.***
La Corte Costituzionale ribadendo quanto sopra riportato, rimarca altresì che l'Ente dispone di efficaci strumenti per controllare la veridicità delle dichiarazioni, tra i quali i dati relativi ai consumi di energia elettrica, di servizi idrici, del gas, il versamento della Tari, ecc...

Esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cd. Beni merce, così come definiti dalla legge n.160/2019, c. 751).

DETRAZIONE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 ed A/9 e** per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200,00** rapportate 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 **anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.**

IMMOBILI ESCLUSI DALL'IMPOSTA

Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019**, non costituiscono presupposto dell'imposta i seguenti immobili:

- **Art. 1, c. 740 - Le unità immobiliari che sono utilizzate come abitazione principale** dal soggetto passivo e relative pertinenze ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze;

- **Art. 1, c. 741, lettera c) - Le unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali**, seguenti:

1. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
3. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146, del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;

4. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
5. un solo 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 militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, c.1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
6. l'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.

(Art 3. del Regolamento Comunale vigente)

TERRENI AGRICOLI

Ai sensi della **Legge 160 del 27 dicembre 2019**, **Art. 1, c. 758** - **sono esenti i terreni agricoli:**

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, indipendentemente dalla loro ubicazione.
b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
c) a immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

Ai sensi della **Legge n. 145 del 30 dicembre 2018, art. 1, c. 705**, **sono esenti i terreni agricoli** posseduti e condotti dai familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, e che partecipano attivamente all'esercizio dell'attività dell'impresa agricola dei titolari;

Ai sensi **del Decreto Legge n. 104/2020, l.c. 126/2020, art. 78 bis, la norma di *interpretazione autentica* dispone:**

- al fine di sostenere l'esercizio delle attività imprenditoriali agricole garantendo la corretta applicazione delle agevolazioni in materia di imposta municipale propria (IMU), **l'articolo 1, c. 705, della legge 30 dicembre 2018, si interpreta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, c. 2, della legge n. 212/2000, nel senso che le disposizioni ivi recate si applicano anche ai periodi di imposta precedenti all'entrata in vigore della citata legge n. 145 del 2018.**
- ai commi **2 e 3, sono esenti:**

- **i terreni agricoli** posseduti e condotti dai **soci delle società di persone** esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, poiché nelle agevolazioni tributarie riconosciute ed applicate, stabiliti dalla normativa vigente, **sono anche comprese quelle relative all'IMU**. I predetti soggetti mantengono la qualifica previdenziale e, ai fini del raggiungimento, da parte del socio, del fabbisogno lavorativo prescritto, si computa anche l'apporto delle unità attive iscritte nel rispettivo nucleo familiare.
- **i terreni agricoli** posseduti e condotti dai **pensionati coltivatori** diretti ed imprenditori agricoli professionali che, continuando a svolgere l'attività in agricoltura, **mantengono l'iscrizione INPS agricola**.

ALTRE FATTISPECIE ESENTI

Ai sensi della **Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, c. 759 - sono altresì esenti tutte le fattispecie dalla lettera a) alla lettera g-bis), elencate nel comma citato.**

Dal 1/1/2024 in riferimento alla lettera g) dell'art. 1, c. 759, della legge n. 160/2019 è stata emanata una norma di *interpretazione autentica* (*art. 1, c. 71 della legge n. 213/2023 - legge di bilancio 2023*) che dispone *:*
l'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché le norme da questo richiamate o sostituite **si interpretano**, per gli effetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che:

a) gli immobili **si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato** a un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, **funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali**;
b) gli immobili **si intendono utilizzati** quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

AGEVOLAZIONI

Ai sensi della **Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, c. 747, la base imponibile è ridotta del 50%:**

a) **Per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del codice di cui al D. Lgs. n. 42/2004;

b) **Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni**.** 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 D.P.R. n. 445/2000, che attesti l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente;

c) Per l'unità immobiliare, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato GRATUITO 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 nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. **Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.**

Ai sensi della **Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, art. 1, c. 48, l'imposta è ridotta al 50 %:**

- **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 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. (P.S. *Ai sensi della Legge 234/2021, art. 1, c. 743, limitatamente all'anno 2022, la misura dell'imposta municipale propria, prevista dal presente comma, era ridotta al 37,5 per cento*).

Ai sensi della **Legge n.160 del 27 dicembre 2019, art. 1, c. 760, l'imposta è ridotta al 75%:**

- **Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998, tenendo conto dei criteri generali previsti dal D.M. 16 gennaio 2017** concernenti la realizzazione degli accordi territoriali per la stipula dei relativi contratti. **Nell'art. 1, c. 8, del citato decreto, è previsto che le parti contrattuali possano essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori; se le parti decidono di non farsi assistere è previsto comunque il rilascio di un'attestazione da parte di almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo della rispondenza del contenuto del contratto.**

Decreto legge n. 73/2022, legge n. 122/2022, art. 7, c.1 (in vigore dal 20/08/2022) - Modifica della validità dell'attestazione per i contratti di locazione a canone concordato.

L'attestazione di cui all' art. 1, c. 8, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, recante «Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, c. 3, della legge n. 431/1998, **può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.**

CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE
(Rendita catastale x moltiplicatore)

Moltiplicatori (coefficienti utilizzati per determinare la base imponibile)
Fabbricati = Rendita catastale + rivalutazione del 5% da moltiplicare:

- **per 160** - categorie A (esclusa A10) e C2 e C6 e C7
- **per 140** - categorie B e C3 e C4 e C5
- **per 80** - categorie A10 e D5
- **per 65** - categoria D (esclusa D5)
- **per 55** - categoria C1

Terreni agricoli = Reddito domenicale + rivalutazione del 25% da moltiplicare:

- **per 135** - i restanti terreni agricoli, quelli non coltivati posseduti da soggetti diversi dal coltivatore diretto o dall'imprenditore agricolo professionale.

Terreni edificabili = valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

VERSAMENTI

Per tutti gli immobili ad **eccezione di quelli appartenenti alla categoria "D"** l'imposta va versata interamente al Comune.

Per gli immobili appartenenti alla categoria "**D**" l'imposta va versata:

- per la quota calcolata **con l'aliquota base dello 0,76 per cento**, allo Stato
- per la quota calcolata **sulla maggiorazione dell'aliquota di base**, al Comune.

E' possibile effettuare i versamenti **sia con F24 sia con bollettino postale appositamente predisposto dalla normativa.**

CODICI TRIBUTO

Abitazione principale	- 3912 per il comune
Terreni agricoli	- 3914 per il comune
Aree fabbricabili	- 3916 per il comune
Altri fabbricati	- 3918 per il comune
Fabbricati di cat. "D"	**- 3925 per lo stato**
Fabbricati di cat. "D"	**- 3930 per il comune**
Fabbricati rurali	- 3913 per il comune
Fabbricati beni merce	- 3939 per il comune

Sul sito www.comunefrossasco.it è disponibile il programma per effettuare il calcolo nella sezione COLLEGAMENTI RAPIDI – SPORTELLO ON LINE – CALCOLO DELL'IMU.
Link: https://servizi.comune.frossasco.to.it/servizi/PortaleContribuente/CalcoloImuTasi.aspx?CodCat=D812

L'Ufficio Tributi è disponibile a fornire assistenza per il calcolo dell'imposta IMU, per i soli contribuenti proprietari di immobili siti nel Comune di Frossasco *previo appuntamento che potrà essere fissato contattando il seguente numero telefonico*: Tel. 0121 352104 int. 5 *oppure attraverso e-mail:* tributi@comunefrossasco.it

NOTA BENE
Le informazioni riportate nelle pagine precedenti si riferiscono alla normativa vigente al momento della redazione del documento (20/11/2026).