



# COMUNE DI LOIANO

PROVINCIA DI BOLOGNA  
AREA RISORSE E ATTIVITÀ PRODUTTIVE  
UFFICIO TRIBUTI

## IMU IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2026

### DEFINIZIONE DI IMU

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160, all'art. 1 comma 738 ha istituito, a decorrere dall'anno 2020, l'Imposta Municipale Propria (IMU) che sostituisce le componenti TASI e IMU del tributo IUC - Imposta Unica Comunale.

### PRESUPPOSTO

Il presupposto dell'IMU è il **possesso di immobili** (L. 160/2019 art. 1 c. 740).

Nel Comune di Loiano sono assoggettati all'imposta i fabbricati e le aree edificabili, poiché i terreni agricoli sono esenti (vedi paragrafo "Esenzioni").

Il possesso dell'abitazione principale (o dei fabbricati ad essa assimilati) non costituisce presupposto d'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali **A/1 - A/8 - A/9**.

### DEFINIZIONE DI IMMOBILE

#### FABBRICATO

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente (L. 160/2019 art. 1 c. 741 let. a).

#### ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente (L. 160/2019 art. 1 c. 741 let. b modificato dalla sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale).

⇒ Si evidenzia che la cosiddetta "**PRIMA CASA**" non sempre corrisponde all'"**ABITAZIONE PRINCIPALE**".

Le normative che regolano l'acquisto della cosiddetta "**PRIMA CASA**" si riferiscono all'imposta di registro e ad altre imposte statali, tali norme sono differenti da quelle che disciplinano l'utilizzo di un fabbricato come "**ABITAZIONE PRINCIPALE**" che interessano anche il tributo locale IMU.

ESEMPIO:

DATA	DESCRIZIONE	TRIBUTI DI COMPETENZA STATALE	IMU
05/03/2026	acquisto abitazione con l'agevolazione <b>PRIMA CASA</b> (decorrenza proprietà)	agevolazione	da versare ad aliquota ordinaria
28/05/2026	acquisizione della residenza nell'abitazione di cui sopra (decorrenza <b>ABITAZIONE PRINCIPALE</b> )	<b>PRIMA CASA</b>	esclusa

Pertanto nel caso sopra illustrato, il proprietario del fabbricato dovrà provvedere al versamento dell'IMU per il periodo intercorrente tra il 05/03 e il 28/05 (di conseguenza, a partire dal mese di giugno il fabbricato è escluso dall'IMU fintanto che il proprietario mantiene la residenza e la dimora abituale nel fabbricato stesso)

#### PERTINENZA

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle seguenti categorie catastali nella misura massima di **un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo** (L. 160/2019 art. 1 c. 741 let. b):

- C/2 (cantine, soffitte)
- C/6 (autorimesse)
- C/7 (posti auto, tettoie chiuse o aperte)



## FABBRICATI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sono altresì considerate abitazioni principali (L. 160/2019 art. 1 c. 741 let. c):

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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'art. 28, c. 1 del D.Lgs. 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;
- f) 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.

## AREA EDIFICABILE

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi (L. 160/2019 art. 1 c. 741 let. d).

## SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono (L. 160/2019 art. 1 c. 743):

- il proprietario di immobili;
- il titolare di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli immobili;
- 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;
- il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing), a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto;
- il coniuge superstite in relazione alla casa coniugale, poiché titolare del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile.

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 ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

## SCADENZE

Le scadenze per i versamenti IMU sono:

ACCONTO	16/06/2026
SALDO	16/12/2026
RATA UNICA	16/06/2026

## ALIQUOTE

Aliquote IMU in vigore dal **1° gennaio 2026** (Prospetto aliquote IMU - ID 16034 - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22/12/2025):

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTA
Abitazione principale e pertinenze <b>solo se iscritte nelle categorie A/1 - A/8 - A/9*</b>	3,50 ‰
Altri immobili ed aree edificabili	10,60 ‰
Fabbricati rurali strumentali	1,00 ‰

\* Per l'abitazione principale accatastata in categoria **A/1 - A/8 - A/9** e per le relative pertinenze, è prevista una **detrazione di € 200,00**. Tale detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad



abitazione principale; 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, cioè è ripartita in parti uguali tra i comproprietari ivi dimoranti e residenti.

⇒ Dall'anno 2022 sono **esenti** IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per avere diritto all'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU (L. 160/2019 art. 1 c. 751).

## CALCOLO DELL'IMPOSTA

### BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti al Catasto Edilizio Urbano la base imponibile è costituita applicando alla rendita risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori (si ricorda che, ai sensi della Legge Finanziaria 1997, tutte le rendite devono essere rivalutate del 5%) (L. 160/2019 art. 1 c. 745):

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
Gruppo catastale <b>A</b> (esclusa la cat. A/10) e categorie C/2 - C/6 - C/7	160
Gruppo catastale <b>B</b> e categorie catastali C/3 - C/4 - C/5	140
Categoria A/10 - D/5	80
Gruppo catastale <b>D</b> (esclusa la cat. D/5)	65
Categoria C/1	55

### SCHEMA PER IL CALCOLO DELL'IMPOSTA ANNUALE

L'IMU è dovuta da ciascun soggetto passivo del tributo per anno solare proporzionalmente alla **quota** ed ai **mesi** di possesso dell'immobile: **il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero; il giorno del trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.**

#### ACCONTO

Si calcola il 50% dell'imposta dovuta applicando le aliquote in vigore per l'anno in corso.

rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore x aliquota in vigore nel 2026 x % di possesso x 50%

#### SALDO

Si applica lo stesso procedimento dell'acconto:

rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore x aliquota in vigore nel 2026 x % di possesso x 50%

#### RATA UNICA

Si calcola il 100% dell'imposta dovuta applicando le aliquote in vigore per l'anno in corso.

rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore x aliquota in vigore nel 2026 x % di possesso

### FABBRICATI DI CATEGORIA CATASTALE "D"

Per i fabbricati **ad uso produttivo** di categoria catastale "**D**" occorre ripartire l'imposta tra quota **STATALE** e quota **COMUNALE** con i seguenti codici tributo:

- **3925 STATO** (l'IMU da versare con questo codice si calcola applicando l'aliquota del **7,60‰**);
- **3930 COMUNE** (l'IMU da versare con questo codice è pari alla differenza tra l'aliquota stabilita dal Comune di Loiano 10,6‰ e l'aliquota del 7,60‰ relativa alla quota statale).

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (L. 160/2019 art. 1 c. 746).



## BASE IMPONIBILE AREE EDIFICABILI

Per il calcolo della base imponibile IMU per le **aree edificabili** si invita a consultare i seguenti atti pubblicati nel sito internet del Comune di Loiano:

- il vigente Regolamento IMU aree edificabili per la determinazione del valore imponibile, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 25/05/2020;
- la Determinazione n. 149 del 04/04/2026 della Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente avente per oggetto: "Adeguamento del coefficiente "V" per il calcolo dell'IMU sulle aree edificabili - 2026".

È comunque possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi per avere un supporto nella determinazione della base imponibile delle aree edificabili.

## MODALITÀ DI VERSAMENTO

L'imposta dovuta può essere versata nei seguenti modi (L. 160/2019 art. 1 c. 765):

- con **modello F24** semplificato o ordinario (reperibile nelle banche e negli uffici postali o nel sito internet del Comune di Loiano [www.comune.loiano.bologna.it](http://www.comune.loiano.bologna.it));
- con bollettino di c/c postale dedicato (reperibile negli uffici postali);
- mediante compensazione, in sede di dichiarazione dei redditi con un credito erariale;
- mediante compensazione, previa comunicazione all'Ufficio Tributi, con un credito IMU.

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro per eccesso se la frazione è maggiore o uguale a 50 centesimi, per difetto se inferiore a detto importo.

Nel modello F24 e nel bollettino di c/c postale l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo compilato.

Es.: € 310,49 diventa € 310,00  
€ 310,50 diventa € 311,00

## VERSAMENTO MINIMO

Il versamento IMU non deve essere effettuato se l'imposta annuale è uguale o inferiore a € 12,00.

## COMPILAZIONE MODELLO F24

Nella sezione "approfondimenti" della home page del sito internet del Comune di Loiano [www.comune.loiano.bologna.it](http://www.comune.loiano.bologna.it) è disponibile il programma per il calcolo dell'IMU e la compilazione del modello F24.

Il contribuente può provvedere autonomamente ad effettuare il calcolo del tributo mediante il programma di cui sopra, oppure può rivolgersi ad un C.A.F. (Centro Assistenza Fiscale) o ad un professionista in materia fiscale.

### ATTENZIONE:

Si invita il Contribuente ad effettuare un controllo sulla corretta indicazione del Codice Ente (E655) nella compilazione del modello F24 mediante la procedura home banking o mediante il supporto di operatori di sportello (Poste Italiane o Istituti di Credito), al fine di evitare che gli importi versati vengano attribuiti ad un altro comune non competente.

Si riepilogano di seguito i codici per la compilazione del modello F24:

**CODICE ENTE:** [E655](#)

**CODICI TRIBUTO:**

<b>3918</b>	<b>IMU ALTRI FABBRICATI</b>	<b>COMUNE</b>
<b>3916</b>	<b>IMU AREE FABBRICABILI</b>	<b>COMUNE</b>
<b>3925</b>	<b>IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO CATASTALE "D" (aliquota 7,60‰)</b>	<b>STATO</b>
<b>3930</b>	<b>INCREMENTO IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO CATASTALE "D"</b>	<b>COMUNE</b>
<b>3913</b>	<b>IMU FABBRICATI RURALI STRUMENTALI</b>	<b>COMUNE</b>
<b>3912</b>	<b>IMU ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE - solo CAT. A/1 - A/8 - A/9</b>	<b>COMUNE</b>

## AGEVOLAZIONI

### FABBRICATI STORICI

La base imponibile è **ridotta del 50%** per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 D.Lgs. n. 42/2004, **sogetti a tutela come da decreto della Soprintendenza beni culturali** (L. 160/2019 art. 1 c. 747 let. a).



## IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO A PARENTI IN LINEA RETTA DI PRIMO GRADO

A partire dall'anno **2016** è stata introdotta **la riduzione del 50%** della base imponibile IMU per le unità immobiliari concesse in comodato a **parenti in linea retta di primo grado** (genitori o figli) (L. 160/2019 art. 1 c. 747 let. c).

Si riepilogano di seguito tutti i requisiti necessari per ottenere l'agevolazione:

- il comodante deve risiedere nello stesso Comune;
- il comodante deve possedere UNA sola abitazione in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (che deve essere nello stesso Comune dell'abitazione concessa in comodato);
- l'unità immobiliare concessa in comodato deve essere utilizzata dal comodatario come abitazione principale;
- l'agevolazione non può riguardare le abitazioni classificate nelle categorie A/1 - A/8 - A/9;
- l'agevolazione spetta anche alle pertinenze, a condizione che siano puntualmente indicate nel contratto di comodato;
- il contratto di comodato scritto deve essere **registrato all'Agenzia delle Entrate**, pertanto l'agevolazione decorre dalla data di registrazione del contratto stesso.

⇒ Si precisa che la riduzione del 50% **non si applica nel caso in cui comodatario e comodante siano comproprietari dell'abitazione concessa in comodato.**

## IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

I fabbricati ad uso abitativo locati a canone concordato di cui alla L. 9 dicembre 1998 n. 431, hanno diritto alla **riduzione di imposta del 25%** (L. 160/2019 art. 1 c. 760).

I contratti di locazione, per usufruire dell'agevolazione suddetta, devono essere corredati di una apposita **attestazione di rispondenza** del contenuto economico.

Tale attestazione deve essere rilasciata da almeno una delle associazioni di categoria firmatarie dell'accordo, così come previsto dal D.M. 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Si informa che in data **27/03/2024** è stato sottoscritto il nuovo **Accordo applicabile nel territorio metropolitano di Bologna** in vigore dal **01/04/2024**.

**La dichiarazione IMU per i fabbricati oggetto del presente articolo, redatta con il modello ministeriale, deve essere corredata della copia integrale del contratto di locazione (compresa l'attestazione di rispondenza rilasciata dall'associazione di categoria).**

Si riepilogano di seguito le norme riferite all'IMU sui contratti di locazione a canone concordato:

- Art. 1 comma 8 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2017 "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 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, c. 1, 2 e 3 della stessa legge";
- Art. 14 del Regolamento IMU modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28/04/2023.

## FABBRICATI INAGIBILI

La base imponibile è **ridotta del 50%** per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni (L. 160/2019 art. 1 c. 747 let. b).

L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Lo stato di inagibilità o di inabitabilità può essere accertato:

- da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con spese a carico del possessore;
- da parte del Contribuente mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

**La riduzione della base imponibile al 50% si applica dalla data in cui è stata accertata l'inagibilità o l'inabitabilità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.**

**N.B. Non si considera inagibile il fabbricato interessato da lavori in corso d'opera.**

## IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, c. 1, lettere c) *restauro e risanamento conservativo*, d) *ristrutturazione edilizia*, f) *ristrutturazione urbanistica*, del D.P.R. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata edificabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunemente utilizzato (L. 160/2019 art. 1 c. 746).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria la *base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato* rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori. Con decorrenza dal termine dei lavori (o dal nuovo accatastamento se è precedente), la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente.



## IMMOBILI IN POSSESSO DI SOGGETTI RESIDENTI ALL'ESTERO TITOLARI DI PENSIONE

Ai sensi del comma 48 art. 1 della legge 178/2020, è possibile applicare la **riduzione dell'IMU 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.

### ESCLUSIONI - ESENZIONI

Sono **ESCLUSI** dall'IMU i seguenti immobili:

- l'**abitazione principale** (e relative pertinenze), **ad eccezione di quella classificata in categoria A/1 - A/8 - A/9;**
- i **fabbricati assimilati all'abitazione principale** (vedi elenco a pag. 1 - paragrafo "Definizione di immobile").

Sono **ESENTI** IMU i seguenti immobili per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- i **terreni agricoli** poiché il Comune di Loiano è classificato come COMUNE MONTANO, come da elenco predisposto dall'ISTAT reperibile all'indirizzo [www.istat.it/it/archivio/6789](http://www.istat.it/it/archivio/6789) (per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato);
- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali (art. 5-bis D.P.R. 601/73);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con L. 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per le quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) c. 1 art. 7 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art. 91-bis del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200;
- gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614 secondo comma o 633 del Codice Penale, o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (in tal caso la dichiarazione IMU deve essere presentata esclusivamente con modalità telematica).
- i terreni edificabili posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del citato D.Lgs. n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali (l'esenzione opera solo con riferimento all'IMU di competenza comunale);
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

### DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata 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 (L. 160-2019 art. 1 c 769). Pertanto **la scadenza per la presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2026 è il 30/06/2027.**

Il nuovo **modello dichiarativo ministeriale** (approvato con D.M. 24/04/2024 del Ministero dell'Economia e delle Finanze) da utilizzare è reperibile sul sito internet del Comune di Loiano [www.comune.loiano.bologna.it](http://www.comune.loiano.bologna.it).

**La dichiarazione IMU può essere presentata in modalità cartacea o telematica.**

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche (esempio: acquisto di un fabbricato a disposizione).

Si invitano i contribuenti a verificare nelle istruzioni per la dichiarazione IMU i casi in cui la stessa deve essere presentata.

L'Agenzia delle Entrate provvede ad inviare ai Comuni le dichiarazioni di successione, pertanto gli eredi non sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU al Comune.

Si riepilogano di seguito alcuni casi in cui è necessario presentare la dichiarazione IMU:

- Abitazione assegnata, con provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli minori e dei figli maggiorenni portatori di handicap grave, poiché in tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice;
- Fabbricati concessi in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado;



- Fabbricati locati a canone concordato;
- Fabbricati posseduti da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitario, solo nel caso in cui si possiedono più abitazioni, al fine di individuare l'abitazione principale;
- Compravendita di area edificabile;
- Immobili invenduti delle imprese edili (**fabbricati merce**);
- Leasing, anche in caso di risoluzione del contratto di leasing;
- Immobili esenti, ad eccezione degli immobili appartenenti alla categoria catastale E;
- Immobili non utilizzabili ne' disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli art. 614 secondo comma o 633 del Codice Penale, o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (**obbligo di presentazione della dichiarazione in modalità telematica**);
- Fusione fiscale di due unità abitative;
- Immobili di interesse storico o artistico.

Si ricorda che, ai fini del riconoscimento dell'esenzione, la dichiarazione IMU relativa ai fabbricati merce o ai fabbricati posseduti da enti non commerciali, deve essere presentata ogni anno, anche in assenza di variazioni rispetto a quanto precedentemente dichiarato.

## INFORMAZIONI

Per informazioni e/o chiarimenti in materia di **IMU** rivolgersi a:

**Bondioli Elena**

**COMUNE DI LOIANO - UFFICIO TRIBUTI**



**051 6543635**



**elena.bondioli@comune.loiano.bologna.it**

(da utilizzare per richiesta chiarimenti o informazioni)



**comune.loiano@cert.provincia.bo.it**

(da utilizzare per invio istanze, dichiarazioni, controdeduzioni)



**051 6545246**

### Orari di ricevimento pubblico IMU e VISURE CATASTALI

appuntamento richiesto solo per pratiche complesse IMU  
ES: contraddittori, avvisi di accertamento

GIORNO	DAL 01/09 AL 30/06		DAL 01/07 AL 31/08	
	DALLE ORE	ALLE ORE	DALLE ORE	ALLE ORE
<b>MARTEDÌ</b>	<b>08.30</b>	<b>12.30</b>	<b>08.30</b>	<b>12.30</b>
<b>GIOVEDÌ</b>	<b>14.30</b>	<b>17.30</b>	<b>08.30</b>	<b>12.30</b>
<b>SABATO</b>	<b>08.30</b>	<b>12.30</b>	<b>08.30</b>	<b>12.30</b>

Si rende noto che il **Funzionario Responsabile** del tributo **IMU** è la **Dott.ssa Cinzia Rossetti**.

## VISURE CATASTALI

### SPORTELLO CATASTALE DECENTRATO SEMPLIFICATO

Si ricorda che presso l'Ufficio Tributi è attivo lo Sportello Catastale Decentrato Semplificato del Comune di Loiano, per la richiesta di visure catastali aggiornate per il calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati. Le visure catastali sono gratuite. **I possessori di credenziali SPID possono accedere al sito internet dell'Agenzia delle Entrate per consultare le visura catastali accedendo mediante il seguente link:**

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/visura-catastale-online>



## NEWSLETTER e APPROFONDIMENTI

**Per gli aggiornamenti in materia di tributi comunali e per il promemoria delle scadenze dei versamenti è possibile iscriversi al “Servizio newsletter” dell’Ufficio Tributi disponibile nel sito internet del Comune di Loiano alla pagina <https://www.comune.loiano.bologna.it/it-it/servizi-online/newsletter>.**

Per ulteriori approfondimenti è possibile consultare nel sito internet del Comune di Loiano le seguenti norme:

- *Legge 27 dicembre 2019, n. 160 art. 1 comma 738 e seguenti, disciplinante l’IMU;*
- *Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22/12/2025 avente per oggetto: “Approvazione aliquote IMU anno 2026”;*
- *Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28/04/2023 avente per oggetto: “Modifica regolamento comunale disciplinante l’Imposta Municipale Propria (IMU)”;*
- *Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 25/05/2020 avente per oggetto: “Approvazione regolamento comunale disciplinante l’Imposta Municipale Propria (nuova IMU) - aree edificabili”;*
- *Determinazione n. 149 del 04/04/2026 della Responsabile dell’Area Territorio e Ambiente avente per oggetto: “Adeguamento del coefficiente “V” per il calcolo dell’IMU sulle aree edificabili - 2026”;*
- *Accordo inerente i contratti di locazione a canone concordato applicabile nel territorio metropolitano di Bologna del 27/03/2024, in attuazione dell’art. 2 c. 3 della L. 431/1998 e del D.M. 16/01/2017.*