



COMUNE DI
BRESCIA

ADEMPIMENTI I.M.U. RELATIVI ALL'ANNO 2026

ALIQUOTE, DETRAZIONI E RIDUZIONI

- **Aliquota 11,4‰** applicabile alle aree edificabili ed ai fabbricati che non rientrano nei casi sotto indicati.
- **Aliquota 11,4‰ con riduzione del 50% della base imponibile** per l'unità immobiliare classificata nella categoria catastale dall'A/2 all'A/7 e relative pertinenze¹, data in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori ai figli e viceversa) che la utilizzino come abitazione principale ed a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente a Brescia; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda a Brescia un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
- **Aliquota 6‰** con detrazione di € 200,00 per abitazione principale e pertinenze¹ soltanto per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9; 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.
Si considera direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che abbiano trasferito la propria residenza presso istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non sia locato, e subordinatamente alla presentazione entro il 16.12.2026 di apposita comunicazione al Settore Fiscalità Locale (comunicazione comunale).
- **Aliquota 8,8‰ con riduzione dell'imposta al 75%** per le unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze¹ locate a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1 e 3 della legge n. 431/1998, viene richiesta la presentazione di apposita comunicazione al Settore Fiscalità Locale in sede di prima applicazione dell'agevolazione o in caso di nuovo contratto (comunicazione comunale). Per proroghe/rinnovi di contratti già presentati è necessario trasmettere la ricevuta della comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.
Aliquota 8,8‰ per le unità immobiliari concesse in comodato o in locazione a soggetti affidatari dei servizi di accoglienza integrata destinati a richiedenti asilo e titolari di protezione internazionale o umanitaria.
- **Aliquota 10,9‰** per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D a disposizione, di proprietà di ONLUS o altri enti del terzo settore.
- **Aliquota 10,9‰** per le abitazioni di proprietà di ONLUS o altri enti del terzo settore
- **Aliquota 10,9‰** per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D utilizzati direttamente dal soggetto passivo, solo nel caso in cui il soggetto passivo utilizzatore sia ONLUS o altro ente del terzo settore.
- **Aliquota 0,8‰** per i fabbricati rurali ad uso strumentale.
- **Aliquota 10,6‰** per i terreni agricoli.
- **Aliquota 0,0 ‰**; per i terreni agricoli ricadenti nell'area individuata dall'ordinanza sindacale n. 208 del 20.11.2024 (c.d. zona Caffaro).
- **Aliquota 6,6‰** per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali non adibiti ad abitazione principale per il periodo, fino a dodici mesi, di espletamento delle attività di assegnazione.
- **Aliquota 0,0‰** per gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità.

¹Per pertinenze dell'abitazione principale 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.

RIDUZIONI

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a. per i fabbricati di interesse storico artistico.

- b. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. La riduzione è applicabile ai fabbricati che risultino oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non sono considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento. Per aver diritto alla riduzione è necessario presentare apposita dichiarazione sostitutiva al Settore Fiscalità Locale, attestante l'inagibilità o l'inabilità dichiarata da un tecnico abilitato. L'agevolazione decorre soltanto dalla data di presentazione della suddetta dichiarazione.
- c. per le unità immobiliari in uso gratuito a parenti di primo grado con contratto registrato (cfr. paragrafo precedente su "aliquote, detrazioni e riduzioni").

L'imposta è ridotta al 75%:

per i fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze¹ locate a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1 e 3 della legge n. 431/1998.

L'imposta municipale propria è applicata nella misura del 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.

IMMOBILI NON SOGGETTI ALL'IMPOSTA

Abitazione principale e relative pertinenze¹ (compresi anziani e disabili che abbiano trasferito la residenza in istituti di ricovero o sanitari), per le categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7.

Per abitazione principale si intende un unico immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente; il cambio di residenza è condizione necessaria per potere usufruire dell'esenzione per abitazione principale. N.B.: È necessario recarsi in anagrafe per il cambio di residenza anche se il trasferimento avviene fra due immobili ubicati allo stesso indirizzo.

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e pertinenze¹ dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.
- Unica unità immobiliare posseduta e non concessa in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e da quello appartenente alla carriera prefettizia. Non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minori, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale.

ESENZIONE D'IMPOSTA

Sono esenti dall'imposta:

- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso mai stati locati ("beni merce" qualificati come tali dal contribuente tramite dichiarazione).
- Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo.
- Immobili elencati all'articolo 1, comma 759, Legge 27.12.19 n. 160.

AREE EDIFICABILI

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Il valore delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio determinato con riguardo alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento, ai prezzi medi rilevati sul mercato.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero di ristrutturazione, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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 è comunque utilizzato.

TERMINI MODALITÀ DI VERSAMENTO

- **Entro il 16 giugno 2026:** acconto pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

➤ **Entro il 16 dicembre 2026:** saldo a conguaglio.

Oppure:

➤ **Entro il 16 giugno 2026:** unica soluzione.

Nel caso di omesso o insufficiente pagamento entro i termini sopra indicati, i contribuenti potranno regolarizzare la propria posizione utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso, applicando all'imposta dovuta le sanzioni e gli interessi previsti dalla legge.

L'ufficio è a disposizione del contribuente, previo appuntamento (v. ultimo paragrafo), per le consulenze riguardanti il calcolo dell'imposta esclusivamente per immobili che si trovano nel Comune di Brescia. L'interessato deve presentarsi allo sportello munito di idonea documentazione. Il servizio di calcolo si effettua unicamente per contribuenti che possiedano un numero di immobili soggetti ad imposta **non superiore a 5**.

Il versamento dell'imposta è effettuato mediante modello F24 presentabile presso Banche e uffici postali e non comporta il pagamento di alcuna commissione per il contribuente.

Con il mod. F24, esclusivamente per via telematica, possono essere compensati eventuali crediti del contribuente relativi ad altri tributi erariali, locali ed a contributi previdenziali ed assicurativi che, in questo modo, sono utilizzati per il pagamento dell'IMU fino al suo azzeramento.

L'imposta relativa ai fabbricati di categoria D ad uso produttivo deve essere così suddivisa: imposta relativa al 7,6 per mille a favore dello Stato (codice tributo 3925) e la restante quota a favore del Comune (codice tributo 3930).

Per il versamento dell'IMU a favore del Comune di Brescia si devono indicare nell'F24 i seguenti codici:

Codice ente	B157	
	Codice Tributo	
	COMUNE	STATO
Abitazione principale e pertinenze categorie catastali A/1, A/8 e A/9	3912	
Terreni	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Fabbricati D	3930	3925
Altri immobili	3918	
Fabbricati rurali strumentali	3913	

N.B. la casella "detrazione" solo in presenza di cod. 3912 conterrà l'importo rapportato ai mesi di spettanza

- per il ravvedimento operoso va barrata la casella "ravvedimento" e non deve essere indicato né il codice delle sanzioni né quello degli interessi, ma soltanto il codice tributo di riferimento.

Non c'è obbligo di versamento se l'imposta annuale complessiva è pari o inferiore a € 10.00.

Si ricorda che dal 1° gennaio 2007 il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione decimale è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** il valore su cui va calcolata l'imposta è costituito dalla rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata poi:

- per **160**, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni, con esclusione della sola categoria A/10) e C/2 (magazzini e locali di deposito) C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie);
- per **140**, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale B (collegi, convitti, ricoveri, conventi, seminari, caserme, case di cura, ospedali, scuole, biblioteche, musei ecc.) e nelle categorie catastali C/3 (laboratori e locali di deposito), C/4 (fabbricati per arti e mestieri) e C/5 (stabilimenti balneari e acque curative);
- per **80**, se si tratta fabbricati classificati nel gruppo catastale D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazione) e A/10 (uffici e studi privati);
- per **65**, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ecc.), ad esclusione della categoria D/5;
- per **55**, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Per i terreni agricoli il valore su cui va calcolata l'imposta è costituito dal reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25% moltiplicato poi per 135.

Si ricorda che ai fini del calcolo l'imposta e la detrazione vanno rapportate alla quota e ai mesi di possesso.

DICHIARAZIONE COMUNICAZIONI I.M.U.

La dichiarazione I.M.U. 2026 dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2027.

L'obbligo dichiarativo IMU sorge solo nei casi in cui siano intervenute variazioni che non sono, comunque, conoscibili

dal Comune rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI/IMU già presentate.

In generale, la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui l'immobile gode di **esenzioni o riduzioni** di imposta, con la sola esclusione delle agevolazioni per le quali il regolamento comunale prevede la presentazione di apposita **comunicazione** (v. più oltre), nonché in tutti i casi in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria (ad es. leasing, acquisizione o variazione di valore di aree edificabili).

In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici previsti (vedi sopra) per: i fabbricati destinati ad alloggi sociali, l'immobile posseduto dal personale appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia e i "beni merce" è necessario attestare il possesso dei requisiti prescritti mediante presentazione della dichiarazione IMU.

Non sussiste obbligo di dichiarazione nei casi in cui è espressamente prevista apposita **comunicazione comunale** da presentare al Settore Fiscalità Locale entro i termini stabiliti dal Comune, a pena di decadenza dal beneficio, come indicato paragrafo "aliquote, detrazioni e riduzioni" (pagina 1). Tali comunicazioni sono disponibili e scaricabili dal sito del Comune.

Il genitore affidatario dei figli, cui sia stato riconosciuto il diritto di abitazione sulla casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice, presenterà al Settore Fiscalità Locale un'apposita comunicazione anch'essa disponibile sul sito del Comune.

I contribuenti potranno assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligazione tributaria rivolgendosi direttamente al Settore Fiscalità Locale del Comune di Brescia (v. al prossimo paragrafo la sezione relativa alle "Informazioni").

■ **INFORMAZIONI**

I servizi da parte del Settore Fiscalità Locale verranno erogati con le seguenti modalità:

1. Utilizzare i contatti mail quale modalità preferenziale per ottenere informazioni o trattare le pratiche urgenti;
2. In caso di indisponibilità di una casella mail, contattare i numeri dedicati;
3. Solo in caso di difficoltà a utilizzare le due modalità precedenti è possibile fissare un appuntamento.

Per INFORMAZIONI IMU/TASI: infoimutasi@comune.brescia.it o tributi@comune.brescia.it

Tel. 030/2977672

Per AGEVOLAZIONI IMU: agevolazionimu@comune.brescia.it

Tel. 030/2977672

Ulteriori informazioni possono essere reperite sul sito

<https://www.comune.brescia.it/it/servizi/imu>

■ **CONSEGNA DOCUMENTI**

Le dichiarazioni relative al 2025 potranno essere consegnate a mano all'ufficio entro il 30 giugno 2026 oppure trasmesse utilizzando gli strumenti postali o telematici (posta: via XX Settembre 15 – 25122 Brescia; e-mail: tributi@pec.comune.brescia.it o tributi@comune.brescia.it); mentre i modelli di comunicazione comunale potranno essere consegnati a mano o spediti via posta o e-mail entro la scadenza prevista per ciascuna tipologia utilizzando gli strumenti postali o telematici (posta: via XX Settembre 15 – 25122 Brescia; e-mail agevolazionimu@comune.brescia.it).

■ **PRENOTAZIONI APPUNTAMENTI**

L'appuntamento relativo alla consulenza sul calcolo IMU può essere prenotato telefonando al numero **030/297.7662** dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 oppure collegandosi al sito <https://www.comune.brescia.it/it/servizi/imu#accedi-al-servizio>