



Circolare n.15 del 26 maggio 2026

ACCONTO IMU 2026

In questo contributo si provvederà a ricordare le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.



Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine:

- 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 di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

VERSAMENTI

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre lo 0,10% va al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

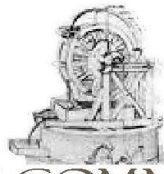
L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se pubblicate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2026	16 giugno 2026	Aliquote anno precedente
Saldo 2026	16 dicembre 2026	Aliquote anno in corso (se pubblicate entro il 28 ottobre)

È consentito il versamento in unica soluzione entro la scadenza dell'acconto; in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.



**DOTTORI COMMERCIALISTI
E REVISORI LEGALI DEI CONTI**

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

LE ALIQUOTE APPLICABILI

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento (ad eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%).

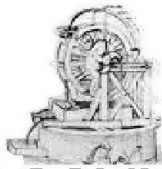
Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

I SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di 1 dei 2 coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento Imu in relazione a tali immobili.



**DOTTORI COMMERCIALISTI
E REVISORI LEGALI DEI CONTI**

GLI IMMOBILI INTERESSATI

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito la dimora e la residenza.

	Imu
Fabbricati	Si
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	Si
Aree fabbricabili	Si
Terreni agricoli	Si

FABBRICATI

A esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

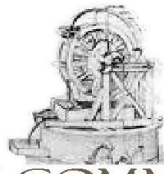
Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.) sono imponibili Imu applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati sono esenti da imposta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il I grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.



DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI DEI CONTI

I fabbricati collabenti classificati in categoria catastale F/2 sono esonerati dal prelievo.

TERRENI AGRICOLI

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i coltivatori diretti e gli Iap (imprenditori agricoli professionali), purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti sia condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

AREE EDIFICABILI

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future. Per i coltivatori diretti e gli Iap è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno, saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

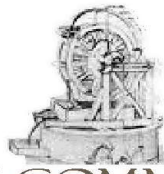
DICHIARAZIONI IMU: LE VARIAZIONI RELATIVE ALL'ANNO 2025 VANNO COMUNICATE ENTRO IL 30 GIUGNO 2026

In merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu, il comma 769, L. 160/2019 stabilisce che la stessa debba essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica "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".



Entro il prossimo **30 giugno 2026** dovranno essere presentate le dichiarazioni Imu per comunicare al Comune di ubicazione dell'immobile interessato le variazioni avvenute nel corso del periodo d'imposta 2025.

Oltre alla modalità di presentazione cartacea, sempre e comunque ammessa, così come l'invio con raccomandata senza ricevuta di ritorno ovvero la pec, attualmente è consentito utilizzare anche il canale telematico, tramite i servizi Entratel



DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI DEI CONTI

e Fisconline; quest'ultima, pertanto, risulta essere una modalità aggiuntiva, che non sostituisce la tradizionale presentazione cartacea da effettuarsi direttamente al Comune di ubicazione degli immobili.

Per la presentazione della dichiarazione Imu occorre utilizzare il modello approvato con il D.M. 24 aprile 2024, utilizzabile tanto per l'Imu quanto per l'Impi (imposta municipale sulle piattaforme marine).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano ferme le dichiarazioni in passato presentate ai fini dell'Imu e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Pertanto, se non sono intervenute variazioni che hanno determinato una diversa liquidazione del tributo e non ci si trovi in uno dei casi in cui si è tenuti a presentare la dichiarazione, non occorre ripresentare la stessa.

DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione va resa solo per gli immobili interessati da variazioni suscettibili di produrre una modifica sul calcolo del tributo dovuto: qualora nulla sia variato, come detto, non è dovuta alcuna comunicazione al Comune.

Si ricorda comunque che sono moltissime le fattispecie di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione: si pensi, in particolare, al fatto che i trasferimenti immobiliari sono in generale esonerati in quanto le informazioni sono recepite dal Comune attraverso l'atto di voltura che il notaio inoltra alla conservatoria dei registri immobiliari.

Per una dettagliata analisi dei casi di esonero si vedano le istruzioni al modello di variazione.

Va comunque ricordato che la dichiarazione Imu deve essere presentata quando si verifica una delle seguenti situazioni:

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- fabbricati di interesse storico o artistico;
- fabbricati per i quali il Comune ha (eventualmente) deliberato una riduzione dell'aliquota;
- fabbricati merce inventuti (secondo il Mef, la presentazione della dichiarazione è condizione per l'applicazione dell'esenzione);
- terreni agricoli o edificabili in relazione ai quali coltivatori diretti e Iap (imprenditori agricoli professionali) beneficiano delle agevolazioni stabilite dalla norma.
- Vi sono poi una serie di altre situazioni, elencate dalle istruzioni alla compilazione del modello, in cui il Comune non è in possesso delle necessarie informazioni per la verifica del corretto calcolo dell'imposta; si ricordano, in particolare, i seguenti casi:
 - i beni utilizzati in forza di un contratto di *leasing*;
 - le compravendite o le modifiche di valore di un'area edificabile;
 - l'intervenuta esenzione sui fabbricati;
 - la riduzione per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta che li utilizzano quale abitazione principale;
 - l'indicazione dei valori contabili dei fabbricati D.

In queste situazioni occorre procedere alla presentazione del modello Imu.



Nell'attuale modello è stata recepita (tramite l'introduzione di una specifica sezione) l'ipotesi di esenzione per gli immobili occupati abusivamente (ai sensi dell'articolo 1, comma 759, lettera g-bis),



DOTTORI COMMERCIALISTI
E REVISORI LEGALI DEI CONTI

L. 160/2019, previsione introdotta nel 2023), nel qual caso la dichiarazione va presentata con modalità telematiche.

DICHIARAZIONE IMU ENC

Anche in relazione agli enti non commerciali, entro il prossimo **30 giugno 2026** andranno presentate le dichiarazioni Imu relative al periodo d'imposta 2025.

L'obiettivo di tale dichiarazione è quello di dare conto, a ciascun Comune di ubicazione, degli immobili in relazione ai quali il contribuente può far valere, integralmente o in parte, l'esenzione prevista dall'articolo 7, lettera i), D.Lgs. 504/1992 (richiamato dall'articolo 1, comma 759, lettera g), L. 160/2019), secondo le indicazioni del D.M. 200/2012.

Il comma 770, articolo 1, Legge di Bilancio 2020 prevede che l'ente non commerciale debba presentare una speciale dichiarazione, differente da quella ordinariamente utilizzabile dalla generalità dei contribuenti.

Con il Decreto 24 aprile 2024 il Mef ha approvato anche il modello, con le relative istruzioni di compilazione, che tutti gli enti non commerciali (enti del Terzo settore compresi) dovranno utilizzare per comunicare, all'amministrazione comunale nella quale è ubicato l'immobile interessato, i dati di tale immobile che fruisce dell'esenzione totale o parziale (nelle istruzioni al nuovo modello è stata recepita l'interpretazione dell'ultima Legge di bilancio che consente l'esenzione anche ai fabbricati oggetto di comodato, ovvero in assenza di esercizio attuale delle attività meritevoli).

Di seguito le caratteristiche principali che occorre considerare per la corretta gestione dell'obbligo dichiarativo:

- scelta del modello: il nuovo modello diventa l'unico modello che deve essere utilizzato dagli enti non commerciali, per tutti gli immobili di cui sono in possesso, quindi, non solo quindi per gli immobili in cui si svolge una delle attività cosiddette meritevoli di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), D.Lgs. 504/1992, ma anche per quelli in cui non svolgono attività meritevoli e che quindi sono ordinariamente tassati. Nel caso in cui l'ente non commerciale possieda nel Comune solo immobili imponibili, ovvero immobili esenti per motivi diversi da quelli previsti nella citata lettera i), occorre presentare la dichiarazione Imu ordinaria;

periodicità di presentazione: la dichiarazione in commento deve essere presentata ogni anno diversamente quindi da quello che avviene per la dichiarazione Imu ordinaria, poiché quest'ultima *“ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta”*;

modalità di presentazione: la dichiarazione va presentata esclusivamente in forma telematica (è esclusa la modalità di presentazione cartacea) entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui detta dichiarazione si riferisce, indirizzata al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

Anche in questo modello è stata inserita una apposita sezione per l'indicazione degli immobili esenti in quanto occupati abusivamente.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Studio Bettoni & Locatelli