Circolare n.19 del 09 settembre 2026

# LE MODIFICHE ALLA DISCIPLINA IMU

Il D.Lgs. n. 147/2026 è intervenuto per apportare numerose modifiche alla disciplina della fiscalità degli enti locali e territoriali.

Nel presente contributo si andranno a segnalare le novità più significative che interessano il tributo più noto ai contribuenti, l'IMU. Va segnalato che si tratta di novità di tipo procedurale, che non incidono sulle modalità del calcolo del tributo.

## PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

L'articolo 26 modifica l'articolo 1 della L. 160/2019, introducendo il comma 768-*bis*. In base a tale nuova previsione la dichiarazione IMU dovrà essere presentata esclusivamente in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i presupposti dell'obbligo dichiarativo (il termine rimane invariato rispetto al passato).

Non sarà, quindi, più permesso consegnare o inviare al comune la dichiarazione su supporto cartaceo.

Le modalità tecniche di trasmissione e i casi in cui la dichiarazione è dovuta restano rimessi a un decreto MEF attuativo, non ancora emanato. Nelle more, si applicano i modelli previgenti.

Come nella disciplina previgente, per la generalità dei soggetti passivi IMU (esclusi gli enti non commerciali per i quali la dichiarazione va presentata annualmente), una volta presentata, la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modifiche delle circostanze dichiarate da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La nuova disposizione, in linea con le recenti interpretazioni giurisprudenziali, precisa anche che, per beneficiare dell'esenzione dall'IMU per gli immobili merce (art. 1, comma 751, L. n. 160/2019) e per poter applicare l'assimilazione all'abitazione principale per gli alloggi sociali nonché per gli immobili posseduti da appartenenti a forze armate, a forze di polizia, al corpo dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia (art. 1, comma 741, lett. c) nn. 3 e 5), L. n. 160/2019), viene confermata la necessità, in ogni caso, di attestare nella dichiarazione IMU il possesso dei requisiti prescritti.

## SANZIONI PER INFEDELTÀ DICHIARATIVE

L'articolo 12, D.Lgs. n. 147/2026 ha disposto la riduzione delle sanzioni dichiarative ex art. 1, comma 775, L. n. 160/2019. In particolare, per quanto in questa sede interessa, per le violazioni dichiarative commesse a partire dal 1° gennaio 2027, l'art. 12, comma 5, D.Lgs. n. 147/2026 stabilisce che:

- l'omessa presentazione della dichiarazione IMU è punita con una sanzione amministrativa pari al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro;

- l'infedele dichiarazione IMU è punita con una sanzione amministrativa pari al 40% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

Per le violazioni dichiarative commesse entro il 31 dicembre 2026 restano invece ferme le misure precedenti: l'omessa presentazione della dichiarazione IMU è punita con una sanzione che va dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro, mentre in caso di infedele dichiarazione IMU si applica una sanzione che va dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

### RENDITA CATASTALE RETTIFICATA: NUOVO TERMINE DI ACCERTAMENTO E RIMBORSO

L'articolo 32 introduce un termine speciale per i casi in cui la rendita catastale rettificata sia oggetto di impugnazione. In queste ipotesi:

- il Comune può accertare la maggiore IMU dovuta entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il valore della rendita (in questo caso il recupero avverrà con la sola applicazione degli interessi legali, oltre alla differenza d'imposta);
- il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata in eccesso entro lo stesso termine quinquennale, con obbligo per l'ente di erogarlo entro 180 giorni dalla richiesta.

La norma supera l'incertezza applicativa che si generava quando i termini ordinari di accertamento e rimborso IMU decorrevano prima della definizione del contenzioso catastale, con il rischio di decadenza per entrambe le parti.

### MODIFICHE AL RAVVEDIMENTO IMU

Il richiamato art. 12 interviene anche sulle modalità attraverso le quali è possibile effettuare un ravvedimento IMU.

In particolare, viene espressamente stabilito che per i tributi delle Regioni e degli Enti locali opera l'art. 13, comma 1-*ter*, D.Lgs. n. 472/1997: pertanto, anche per i tributi locali e regionali il ravvedimento operoso non sarà più inibito da atti di controllo fiscale (questionari, inviti a comparire, ordini di esibizione di documenti), dal processo verbale di constatazione, men che meno dallo schema di atto strumentale al contraddittorio preventivo.

Si estende ai tributi locali e regionali quanto già avviene per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate, per i tributi doganali e per le accise.

Pertanto, il ravvedimento operoso sarà inibito solo dalla notifica dell'atto impositivo, ossia da un accertamento esecutivo, da un atto di contestazione della sanzione o dalla cartella di pagamento.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti
*Rachele Denegri*