Circolare n.21 del 23 novembre 2026

SALDO 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.

Segnalando eventuali atti che sono fissati nel corso del mese di dicembre 2026.

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)

STUDIO ASSOCIATO BETTONI & LOCATELLI
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 04192080168

PASSAGGIO CANONICI LATERANENSI 12/10 SCALA C – 24121 BERGAMO (BG) TEL. 035-24.25.38
MAIL SEGRETERIA@STUDIOASSOCIATO.TAX
VIA SAN PAOLO N.7 – 20121 MILANO (MI)

È consentito il versamento in unica soluzione entro la scadenza dell'acconto; in tal caso si tiene già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso e nulla sarà dovuto in occasione del saldo.

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.

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).

CHI NON DEVE VERSARLA

il nudo proprietario (quando sull'immobile è presente un usufrutto) ,

il proprietario dell'immobile gravato dal diritto di abitazione a favore di un terzo ,

l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dei diritti reali) ,

la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore) ,

il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile),

l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda – e quindi dell'immobile – che l'ha concessa in affitto) ,

il coniuge non assegnatario in caso di separazione o divorzio (paga il coniuge che ha ricevuto l'uso dell'immobile).

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

Terreni agricoli	➡	Sì

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. n. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore, 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.

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. n. 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.

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