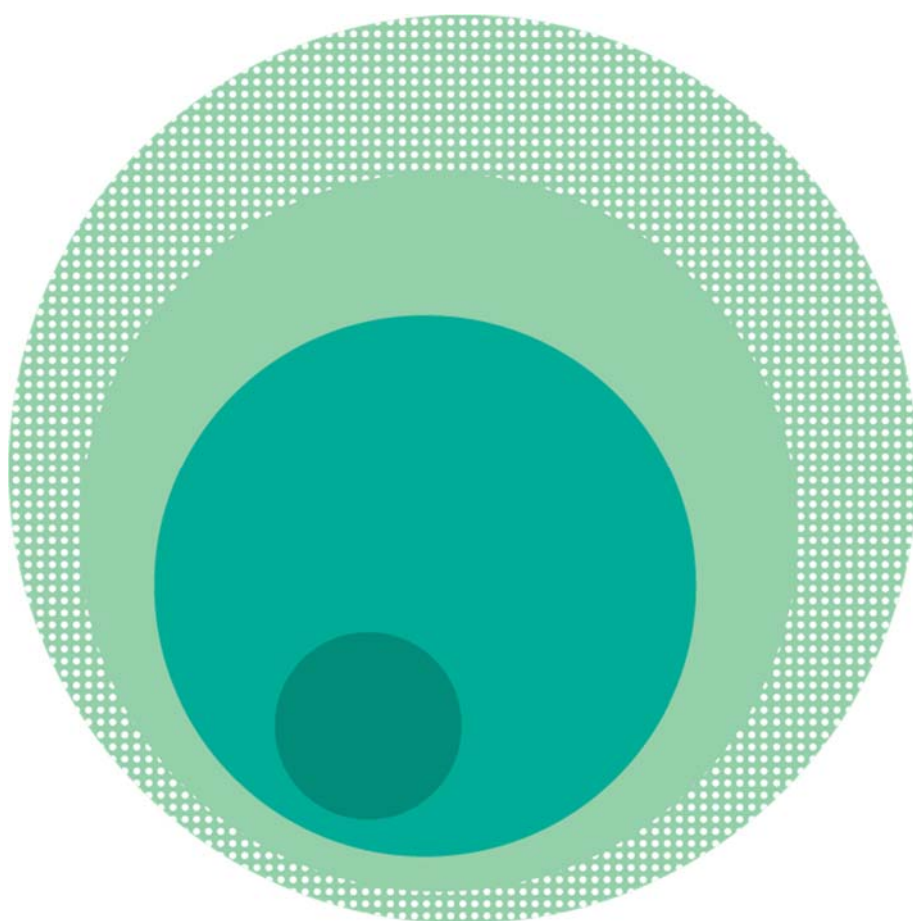


IMU 2026: scadenze, regole di calcolo, esenzioni e novità normative

Il 16 giugno 2026 scade il termine per il versamento dell'acconto IMU 2026. Con questa Tax News si riepilogano le scadenze, le regole di determinazione della base imponibile, le principali esenzioni e agevolazioni nonché le novità applicabili dall'anno d'imposta 2026



1. Quadro normativo e presupposto d'imposta

L'Imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della **Legge 27 dicembre 2019 n. 160** che, a decorrere dal 2020, ha riformato il tributo unificando in un'unica imposta la previgente IMU e la TASI.

Presupposto dell'imposta è il **possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli**, con esclusione dell'abitazione principale non di lusso. Sono soggetti passivi il proprietario e il titolare dei diritti reali di **usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie**; per gli immobili in concessione su aree demaniali, il concessionario; per gli immobili in leasing, il **locatario finanziario**, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto. Soggetto attivo è il Comune nel cui territorio insistono gli immobili.

2. Termini e modalità di versamento

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato in due rate: l'**acconto (o unica soluzione) entro il 16 giugno 2026** e il **saldo entro il 16 dicembre 2026**.

L'**acconto** deve essere calcolato applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2025; il conguaglio sulle tariffe 2026 si opera in sede di saldo. Il versamento può essere eseguito con modello F24 (con possibilità di compensazione), bollettino di conto corrente postale o piattaforma PagoPA/IO ove il Comune renda disponibile l'IMU precompilata.

In caso di omesso o insufficiente versamento è ammesso il **ravvedimento operoso**: si ricorda che, per effetto delle modifiche operate dal D.Lgs. 14 giugno 2024, n. 87, per le violazioni commesse dal **1 settembre 2024**, la sanzione base è ridotta al **25%** (in luogo del previgente 30%), con ulteriore riduzione in funzione del momento della regolarizzazione e applicazione degli interessi legali.

3. Base imponibile e moltiplicatori catastali

Per i **fabbricati iscritti in catasto** con rendita, la base imponibile si ottiene rivalutando la rendita catastale del **5%** e applicando i seguenti moltiplicatori di legge:

Gruppo categoria catastale	Tipologia di immobile	Moltiplicatore
Gruppo A (escluso A/10), C/2, C/6, C/7	Abitazioni e relative pertinenze	160
Gruppo B, C/3, C/4, C/5	Collegi, uffici pubblici, laboratori artigianali	140
A/10 e D/5	Uffici e studi privati, istituti di credito	80
Gruppo D (escluso D/5)	Opifici, stabilimenti, alberghi, teatri	65
C/1	Negozi e botteghe	55

Per i **fabbricati di categoria D non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata con il metodo contabile (valore di bilancio per i coefficienti annualmente aggiornati dal MEF) fino all'attribuzione della rendita; il passaggio al criterio della rendita opera dall'anno successivo a quello di attribuzione.

Per le **aree edificabili** la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1 gennaio; i valori minimi eventualmente deliberati dai Comuni hanno natura meramente presuntiva e non precludono né l'accertamento del maggior valore né l'assolvimento dell'imposta sul valore effettivo.

Per i **terreni agricoli** si rivaluta il reddito dominicale del 25% e si applica il moltiplicatore 135; restano esenti, tra gli altri, i terreni di coltivatori diretti e IAP iscritti alla previdenza agricola, quelli dei Comuni montani dell'elenco di cui alla circolare n. 9/1993 e quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile.

4. Abitazione principale ed esenzione

L'abitazione principale è l'immobile in cui il possessore e il suo nucleo familiare **risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente**. L'IMU non è dovuta sull'abitazione principale e sulle pertinenze, intese nel limite massimo di **una unità per ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7**. L'esenzione non spetta alle abitazioni di pregio classificate **A/1, A/8 e A/9**, soggette a imposta con aliquota ridotta e detrazione di 200 euro.

Coniugi con residenze diverse: con la **sentenza n. 209/2022** la Corte costituzionale ha dichiarato illegittime le disposizioni che, in presenza di componenti del nucleo con residenza e dimora in immobili diversi, limitavano l'esenzione ad un solo immobile. A seguito di questa interpretazione, l'esenzione spetta a ciascun coniuge per l'immobile in cui lo stesso ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale (anche se ubicato nello stesso Comune) a condizione che la dimora sia effettiva. Resta fermo il potere del Comune di sindacare l'uso strumentale di eventuali residenze fittizie.

5. Principali riduzioni e agevolazioni

Comodato a parenti di primo grado. La base imponibile è ridotta del **50%** per gli immobili non di lusso (esclusi A/1, A/8, A/9) concessi in comodato a genitori o figli che li adibiscono ad abitazione principale, a condizione che il contratto sia **registrato**, che il comodante risieda e dimori abitualmente nello stesso Comune dell'immobile concesso e che non possieda altri immobili in Italia oltre alla propria abitazione principale e a quello concesso in comodato. Sul punto, la **risoluzione n. 1/DF del 2016** del MEF ha chiarito che il limite riguarda i soli immobili a uso abitativo (sicché il possesso di terreni o di immobili non abitativi non preclude il beneficio) e che l'agevolazione si estende alle pertinenze nel limite di una per categoria C/2, C/6 e C/7. In giurisprudenza, la **Cassazione (ord. n. 37346/2022)** ha escluso il beneficio quando il comodatario sia già comproprietario dell'immobile (ciò in quanto, in questo caso, il godimento discende dal diritto reale e non dal comodato).

Locazioni a canone concordato. Per gli immobili locati a canone concordato (art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998) l'imposta, calcolata con le regole ordinarie, è **ridotta al 75%** (riduzione del 25%) ai sensi dell'articolo 1, comma 760, della Legge n. 160/2019.

Beni merce. I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono **esenti** finché permane questa destinazione e non sono locati (art. 1, comma 751, Legge n. 160/2019); permane l'obbligo dichiarativo a pena di decadenza.

Fabbricati inagibili o inabitabili. È prevista la riduzione del **50% della base imponibile** per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (art. 1, comma 747, lett. b, Legge n. 160/2019), previa perizia di tecnico abilitato ovvero dichiarazione sostitutiva. Con l'**ordinanza n. 6875/2026**, la Corte di Cassazione ha ribadito che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico o in un'obsolescenza oggettivi e sopravvenuti, non superabili con la manutenzione ordinaria o straordinaria, non bastando il mero non utilizzo. Ulteriormente, con l'**ordinanza n. 5832/2026** è stato precisato che il beneficio presuppone l'attivazione del procedimento (istanza all'ufficio tecnico o dichiarazione idonea) ovvero, in alternativa, una conoscenza "qualificata" e documentale dello stato dei luoghi da parte del Comune, non essendo sufficiente una perizia generica e risalente ad annualità diverse.

Immobili strumentali. L'IMU relativa agli immobili strumentali all'attività d'impresa o di lavoro autonomo è **integralmente deducibile** dal relativo reddito (mentre resta indeducibile ai fini IRAP).

Pensionati esteri (AIRE). L'imposta è ridotta al **50%** per una sola unità abitativa, non locata né data in comodato, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetto non residente, titolare di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residente in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Immobili occupati abusivamente. È prevista l'esenzione per gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i reati di violazione di domicilio (art. 614, comma 2, c.p.) o invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.), o avviata azione giudiziaria penale per l'occupazione (art. 1, comma 81, legge n. 197/2022). Il proprietario deve comunicare al Comune la presentazione della denuncia e la successiva cessazione dell'occupazione.

6. Le novità dell'anno d'imposta 2026

Prospetto standardizzato delle aliquote. L'obbligo per i Comuni di deliberare le aliquote esclusivamente mediante il prospetto ministeriale (già introdotto per l'anno d'imposta 2025) è a regime nel 2026. Il **D.M. 6 novembre 2025** (integrativo del D.M. 6 settembre 2024) ha riapprovato l'Allegato A, che individua le fattispecie entro cui i Comuni possono diversificare le aliquote e ne amplia le condizioni di differenziazione, riconducendo a un numero limitato e uniforme di categorie le numerose ipotesi applicate in passato.

Sul piano procedurale, i Comuni elaborano e trasmettono il prospetto tramite l'applicazione "Gestione IMU" del Portale del federalismo fiscale: la delibera va inserita **entro il 14 ottobre** e pubblicata **entro il 28 ottobre** dell'anno di riferimento. In caso di mancata pubblicazione nei termini si applicano le aliquote del prospetto dell'anno precedente e, in mancanza, le aliquote di base di legge (art. 1, comma 767, Legge n. 160/2019).

Ampliamento delle riduzioni per i fabbricati inagibili. La **Legge di bilancio 2026 (art. 1, commi 853-856)** e il D.M. 6 novembre 2025 hanno ampliato l'accesso alle riduzioni per i fabbricati non utilizzabili, consentendo ai Comuni di estendere la riduzione (fino all'azzeramento) anche oltre le ipotesi tradizionali (ad esempio inagibilità da cause edilizie o strutturali e da calamità). Resta necessaria la documentazione tecnica abilitata o la certificazione comunale.

7. Adempimenti dichiarativi

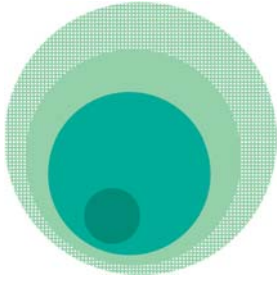
La dichiarazione IMU deve essere presentata al Comune di ubicazione degli immobili **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui è iniziato il possesso ovvero sono intervenute variazioni rilevanti per il calcolo. Per le variazioni intervenute nel **2025** il termine è dunque fissato alla data del **30 giugno 2026**.

L'obbligo sorge solo quando si sono verificate variazioni non altrimenti conoscibili dal Comune ovvero quando la dichiarazione è espressamente richiesta per fruire di un'agevolazione (è il caso, ad esempio, dei beni merce). Per le fattispecie desumibili da atti registrati (come il comodato) l'informazione è di regola già nella disponibilità dell'ente; la presentazione resta, tuttavia, opportuna, in via prudenziale, nel caso in cui dovessero sussistere dei dubbi sulla concreta conoscibilità da parte del Comune.

Lo studio è a disposizione dei Clienti per ogni chiarimento e assistenza.

Marco Nessi

8 giugno 2026



*LET US HELP YOU ACHIEVE
FURTHER BUSINESS SUCCESS*

FIDERCONSULT SRL

ROMA

00144 - Via Marco e Marcelliano 45
Tel. 06.591.74.69
Fax 06.591.35.82

FIRENZE

50132 - Viale Giuseppe Mazzini, 10
Tel. 055.234.79.02

FIDENZA

43036 - Via Monsignor Ottorino
Davighi, 436
Tel. 02.93.21.87.03

MILANO

20121 - Via San Prospero, 4
Tel. 02.93.21.87.03

FiderConsult Srl (the "Firm") is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members."