

CIRCOLARE N. 37/2026 DEL 4 GIUGNO 2026*OGGETTO***IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU
ACCONTO 2026***RIFERIMENTI NORMATIVI*

Art. 3, D. Lgs 14.3.2011 N. 23 - Art.13 D.L. 6.12.2011 N. 201 Convertito In Legge 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E Del 12 Aprile 2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 Convertito In Legge 26.4.2012, N. 44 – Art. 1, Commi 380 E 386, L. 24.12.2012 N. 228 – Art. 10, Comma 4, Lett. B) D.L. 8.4.2013 N. 35 – Art. 1, comma 1, D.L. 27.5.2013 n. 54 – Risoluzione AE 21.5.2013 n. 33/E – Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014); art. 1 comma 13 legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) NOTA MEF DEL 23.05.2016, Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio 2018), L. 27 dicembre 2019 n.160; D.L. 22 marzo 2021 N.41 (c.d. decreto sostegni), convertito in Legge 21 maggio 2021, n.69/2021; Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di bilancio 2022); DM 15.3.2025; DM 6.03.2026

*ALLEGATI**CLASSIFICAZIONE*
DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
IMU*CODICE CLASSIFICAZIONE*
20
100
002*COLLEGAMENTI*

CIRCOLARE N. 49/2021 – IMU ACCONTO 2021
CIRCOLARE N. 40/2022 – IMU ACCONTO 2022
CIRCOLARE N. 45/2023 – IMU ACCONTO 2023
CIRCOLARE N. 33/2024 – IMU ACCONTO 2024
CIRCOLARE N. 43/2025 – IMU ACCONTO 2025

*REFERENTE STUDIO***Dott.ssa Adriana ADRIANI***BRIEFING*

La Legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi da 738 a 782, L. 160/2019) ha riscritto l'imposta patrimoniale sugli immobili: a decorrere dall'anno 2021 è stata abolita l'imposta unica comunale (di cui all'articolo 1, comma 639, L. 147/2013), con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari).

Con l'abrogazione della Tasi vengono meno anche le ripartizioni del tributo (di cui al comma 681 della L. 147/2013) tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre l'Imu continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie.

Il prossimo il **16.06.2026** scade il termine per effettuare il versamento dell'acconto IMU 2026.

Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l'imposta municipale propria, con particolare riferimento alla determinazione dell'acconto.

SOGGETTI OBBLIGATI

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 nulla a titolo di IMU);
- Il titolare del diritto d'uso;
- Il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà IMU 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 l'IMU).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- 📄 Il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- 📄 L'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- 📄 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 che l'ha concessa in affitto).

Sono soggetti passivi IMU	
Proprietario	Titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie)
Locatario nel contratto di locazione finanziaria (<i>leasing</i>), per tutta la durata del contratto	Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice
Concessionario di beni demaniali	
Non sono soggetti passivi IMU	
Nudo proprietario	Titolare di un diritto personale di godimento (conduttore, comodatario)
Locatore finanziario che concede l'immobile in <i>leasing</i>	Genitore proprietario non assegnatario della casa familiare

ESENZIONE IMU PER I BENI MERCE

L'art. 1 comma 751, della legge 160/2019 (legge di bilancio 2020), stabilisce che a decorrere dal primo gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ossia i beni invenduti dall'impresa costruttrice, finché permanga tale destinazione e non siano locati.

L'esenzione si applica solamente ai fabbricati classificati tra i beni merce in quanto destinati alla vendita, cioè quei beni alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa (rimanenze di magazzino, voce C.I.4 – principio contabile OIC 13 – RIMANENZE) delle imprese costruttrici e non alle aree edificabili sulle quali è in corso l'intervento edilizio.

Per poter usufruire dell'esenzione, il soggetto proprietario dei beni dev'essere un'impresa costruttrice, mentre non possono usufruire del beneficio le persone fisiche e le persone giuridiche che non costruiscono direttamente i fabbricati ma provvedono esclusivamente alla loro commercializzazione (ad esempio le società immobiliari).

Con la risoluzione n.11/2013, il MEF ha chiarito che rientrano tra gli immobili merci non solo quelli costruiti dall'impresa ma anche quelli acquistati dall'impresa sui quali sono stati effettuati "interventi di incisivo recupero", vale a dire interventi di cui all'art.3 comma 2 lett. c), d) ed f) DPR n. 380/2001 (restauro risanamento e ristrutturazione).

Sul piano dichiarativo, l'art. 1 comma 769 della L. 160/2019 prevede che *"in ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 751, terzo periodo della L. 160/2019, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme"*.

Dal riferimento al "terzo periodo" del comma 751 si evince la sussistenza di un onere dichiarativo ad hoc per la spettanza dell'esenzione, non rilevando eventuali precedenti dichiarazioni.

Pertanto, per godere dell'esenzione per il 2026, quindi, la dichiarazione IMU dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2027, mediante invio telematico o (salvo che per gli enti non commerciali) spedizione postale, utilizzando il modello previsto dal DM 30 ottobre 2012.

Peraltro, diversamente dal previgente art. 2 comma 5-bis del DL 102/2013, il comma 769 non prevede espressamente alcuna decadenza dall'esenzione in caso di omessa dichiarazione.

IMMOBILI OCCUPATI ESENTI DA IMU 2026

L'art. 1 comma 81 della L. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023) ha integrato l'art.1 comma 759 della L. 160/2019 con la nuova lettera g-bis), introducendo un'esenzione dall'IMU per gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali:

- ⇒ è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i correlati reati di violazione di domicilio (art. 614, comma 2 c.p.) o invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.);
- ⇒ o per la cui occupazione abusiva è stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale;

A tal fine, è necessario che il soggetto passivo comunichi al comune, nell'ambito della dichiarazione IMU (da presentare in via telematica), gli immobili occupati abusivamente.

Tale esenzione trova applicazione dal 1° gennaio 2023, data di entrata in vigore della L. 197/2022. Per gli anni precedenti al 2023, la Corte Costituzionale, con la sentenza dell'8 Aprile 2024 n. 60, ha dichiarato l'illegittimità dell'assoggettamento ad IMU degli immobili occupati abusivamente.

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 dalle categorie A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ed il suo nucleo familiare hanno stabilito la dimora e la residenza.

In particolare, l'IMU si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

	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

Anche per l'IMU in vigore dal 2020 le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

Dall'1.1.2020 non è più assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Dall'anno 2021, tuttavia, l'art. 1 co. 48 della L. 178/2020 ha previsto che *“per una sola unità immobiliare a uso abitativo”* posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto dai pensionati residenti all'estero, l'IMU è ridotta al 50%, a condizione che l'unità immobiliare non sia locata o concessa in comodato.

Inoltre, con la Legge del 17 dicembre 2021 n. 215 di conversione del Decreto Legge del 21 ottobre 2021 n. 146, è stata introdotta una disposizione che consente ai coniugi con residenze in comuni diversi di scegliere l'immobile sul quale applicare l'esenzione dall'IMU prevista per l'abitazione principale (art. 5-decies). Tuttavia la sentenza della Corte Costituzionale 12 Ottobre 2022 n. 209 ha dichiarato l'illegittimità Costituzionale dell'art.1, comma 741, lett b) primo e secondo periodo della Legge n.160/2019, come modificato dall'art. 5 decies, comma 1 del DL n.146/2021, in quanto secondo la Corte il presupposto per l'esenzione IMU sull'abitazione principale è la dimora e la residenza del possessore dell'immobile.

Pertanto, ai sensi dell'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019, due coniugi possessori di immobili diversi e nei quali stabiliscono le rispettive residenze anagrafiche e dimore abituali nello stesso comune o in comuni diversi, possono entrambi beneficiare delle agevolazioni spettanti ai fini IMU per l'abitazione principale.

Componenti del nucleo familiare in immobili differenti		
Componente	Residenza e dimora	Agevolazioni per l'abitazione principale
Marito	In immobile A (di proprietà del marito)	Sì
Moglie	In immobile B (di proprietà della moglie)	Sì

Si ricorda che in via generale, costituiscono **pertinenze** le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio od ornamento dell'unità immobiliare principale, ai sensi dell'art. 817 c.c. In particolare, un immobile si considera pertinenza quando sussistono congiuntamente:

- l'elemento oggettivo, che consiste nel rapporto di servizio od ornamento fra il bene principale (es. abitazione) e la relativa pertinenza (es. cantina);
- l'elemento soggettivo, ossia la volontà (espressa o tacita), da parte del proprietario del bene principale, o di chi ha un diritto reale sul medesimo, di destinare durevolmente la pertinenza ad accessorio del bene principale.

Fermi restando detti requisiti, ai fini dell'IMU si intendono "pertinenze dell'abitazione principale" esclusivamente (anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo):

1. un'unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero);
2. un'unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto);
3. un'unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia).

Alle pertinenze si applica lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono.

Pertanto, le pertinenze (nel numero e con le tipologie di cui sopra):

- se relative ad abitazioni principali diverse da quelle accatastate in A/1, A/8 e A/9, sono escluse dal tributo locale;
- se relative ad abitazioni principali accatastate in A/1, A/8 e A/9, godono dell'aliquota agevolata e della detrazione (illustrate al successivo § 4.3).

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va determinata applicando l'aliquota per gli "altri immobili" ex art. 1 co. 754 della L. 160/2019 (cfr. successivo § 7).

FABBRICATI

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), 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 PER IL CALCOLO DELL'IMU 2026
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

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04 (fabbricati di interesse storico o artistico).

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il comune può ridurre sino all'azzeramento.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, a partire dal 2022 sono esenti dall'IMU.

A decorrere dal 2016, è possibile beneficiare di un'agevolazione consistente nella riduzione del 50% della base imponibile IMU in relazione agli immobili concessi in comodato dal genitore al figlio e viceversa, con contratto registrato. L'agevolazione spetta solo qualora siano rispettate determinate condizioni.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% a cui applicare un moltiplicatore di 135.

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2026
Terreni agricoli	135

Il comma 13, articolo 1 della legge di stabilità 2016, legge 208/2015, dispone che sono esenti dall'Imu i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1, Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. Pertanto, viene eliminato il moltiplicatore, pari a 75, riservato per la determinazione della base imponibile dei terreni agricoli dei coltivatori diretti (Cd) e degli imprenditori agricoli professionali (Iap); vengono eliminate le riduzioni a scaglioni previste per Cd e Iap (art. 13, co. 8-bis, D.L. 201/2011); si introduce l'esenzione per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Ai sensi dell'art. 1, comma 758 della Legge n. 160 del 2019, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli nei seguenti casi:

- terreni agricoli ubicati nei comuni Montani compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Alcuni comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;

- terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella apposita previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1. L'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti) e a tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la funzione 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, PRG o altro, 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 tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

Un'ipotesi particolare di fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita riguarda i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale), quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino:

- Interamente posseduti da imprese;
- Distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati la base imponibile è determinata:

1. Applicando al valore contabile gli appositi coefficienti che sono aggiornati annualmente con un apposito DM;
2. Fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

Ai fini del calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo "D", valgono i coefficienti approvati dal DM 6 Marzo 2026 e che sono riportati nella seguente tabella.

Coefficienti per l'anno 2026	
Per l'anno 2026 = 1,01	Per l'anno 2004 = 1,66
Per l'anno 2025 = 1,03	Per l'anno 2003 = 1,72
Per l'anno 2024 = 1,02	Per l'anno 2002 = 1,78
Per l'anno 2023 = 1,00	Per l'anno 2001 = 1,82
Per l'anno 2022 = 1,15	Per l'anno 2000 = 1,88

Coefficients per l'anno 2026	
Per l'anno 2021 = 1,25	Per l'anno 1999 = 1,91
Per l'anno 2020 = 1,25	Per l'anno 1998 = 1,93
Per l'anno 2019 = 1,25	Per l'anno 1997 = 1,98
Per l'anno 2018 = 1,28	Per l'anno 1996 = 2,05
Per l'anno 2017 = 1,31	Per l'anno 1995 = 2,11
Per l'anno 2016 = 1,29	Per l'anno 1994 = 2,17
Per l'anno 2015 = 1,28	Per l'anno 1993 = 2,22
Per l'anno 2014 = 1,27	Per l'anno 1992 = 2,24
Per l'anno 2013 = 1,27	Per l'anno 1991 = 2,28
Per l'anno 2012 = 1,29	Per l'anno 1990 = 2,39
Per l'anno 2011 = 1,35	Per l'anno 1989 = 2,50
Per l'anno 2010 = 1,37	Per l'anno 1988 = 2,61
Per l'anno 2009 = 1,38	Per l'anno 1987 = 2,83
Per l'anno 2008 = 1,44	Per l'anno 1986 = 3,04
Per l'anno 2007 = 1,48	Per l'anno 1985 = 3,26
Per l'anno 2006 = 1,52	Per l'anno 1984 = 3,48
Per l'anno 2005 = 1,57	Per l'anno 1983 = 3,70
Per l'anno 2004 = 1,66	Per l'anno 1982 = 3,91

ALIQUOTE APPLICABILI PER L'ACCONTO IMU 2026

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%.

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.

Disciplina IMU dal 2020				
Fattispecie di immobile	Norma di riferimento	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (si applica una detrazione di € 200,00)	art. 1, c. 748, L. n. 160/2019	0,5%	0	0,6%
Abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	art. 1, c. 740, L. n. 160/2019	ESENTE	-	-
Fabbricati rurali strumentali	art. 1, c. 750, L. n. 160/2019	0,1%	0	0,1%
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati/beni merce) (anni 2020 e 2021)	art. 1, c. 751, L. n. 160/2019	0,1% (esenti dal 2022)	0	0,25% (esenti dal 2022)

Dal 2022: esenzione dall'IMU				
Altri fabbricati (fabbricati diversi da abitazione principale, fabbricati del gruppo catastale D, fabbricati merce, fabbricati rurali strumentali)	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%
Aree fabbricabili	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%
Terreni agricoli (se non esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, legge n. 160/2019)	art. 1, c. 752, L. n. 160/2019	0,76%	0	1,06%
Immobili produttivi del gruppo "D"	art. 1, c. 753, L. n. 160/2019	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	Art. 1, comma 754, legge n. 160 del 2019	0,86%	0	1,06% eleva- bile all'1,14%

Le aliquote, come detto, sono deliberate dal Comune che può differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti vanno verificati nei regolamenti comunali.

L'art.1, co. 53 e 54 della legge di stabilità 2016 introduce una riduzione del 25% dell'IMU dovuto per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431. L'IMU, determinato applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. L'agevolazione, quindi, si applica a tutti i contratti individuati dall'art. 2 co. 3 della L. 431/98. Si tratta di contratti stipulati sulla base di accordi definiti in sede territoriale fra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari, le quali provvedono alla stesura di contratti tipo. Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti nei suddetti accordi territoriali. Rientrano in tale definizione i contratti "agevolati" per finalità abitative aventi durata minima di 3 anni con obbligo di proroga di altri due, salvo gli specifici casi di diniego, nonché quelli di natura transitoria per il soddisfacimento di particolari esigenze delle parti e quelli relativi agli studenti universitari.

Fattispecie di immobile	Norma di riferimento	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Altri immobili	Art. 1, comma 754, legge n. 160 del 2019	0,86%	0	1,06%
Immobili locati a canone concordato	Art. 1, comma 760, legge n. 160 del 2019	0,645% (75% dello 0,86%)	0	0,795% (75% dell'1,06%)

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06%, prevista per gli "Altri immobili" dal co. 754 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020, sino all'1,14% (si tratterebbe, in pratica, di una maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%). L'aumento dell'aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi del co. 10 - 26 dell'art. 1 della L. 208/2015;
- essere deciso se per l'anno 2015 era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019 ai sensi del co. 28 dell'art. 1 della L. 208/2015.

Dall'anno 2021, i Comuni possono soltanto ridurre la maggiorazione IMU e non aumentarla.

Infatti, a decorrere dall'anno 2021, i comuni potranno diversificare le aliquote dell'IMU esclusivamente con riferimento alle fattispecie che saranno individuate da un apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (ad oggi, detto DM non risulta essere stato ancora approvato) e dovranno redigere la delibera di approvazione delle aliquote previa elaborazione, tramite un'apposita applicazione del Portale del federalismo fiscale, di un prospetto che ne formerà parte integrante [art. 1, commi 756 e 757, legge n. 160 del 2019].

La limitazione del potere di diversificazione delle aliquote IMU sarà, in ogni caso, vigente solo dopo l'adozione del decreto in questione e, quindi, eventualmente anche a decorrere da un anno d'imposta successivo al 2021.



A riguardo La circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF ha fornito importanti chiarimenti con riguardo alle modalità di determinazione della prima rata IMU per l'anno 2020, e con risposta n. 2 dell'8.06.2021, ha precisato che tali chiarimenti sono validi anche per gli anni successivi al 2020.

MODALITA' DI VERSAMENTO E CODICI TRIBUTO

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

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

Il D.L. n.35/13 ha definito a regime le modalità per il calcolo dell'imposta.

Entro il 16 giugno 2026		il contribuente è tenuto al versamento dell'acconto nella misura pari al 50% di quella dovuta sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (ossia occorrerà utilizzare le aliquote 2025);
Entro il 16 dicembre 2026		Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2026 e pubblicate sul sito del MEF. Tale versamento va fatto a conguaglio della rata di acconto (quindi ricalcolando sulla base delle nuove aliquote l'intera imposta annuale, scomputando quanto versato in sede di acconto a giugno). In caso di mancata pubblicazione delle nuove aliquote saranno confermate anche per il 2026 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2025.

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2026.

Tuttavia, nel caso in cui, per l'anno 2026, il Comune abbia già deliberato aliquote e detrazioni ai fini dell'IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto al 2025, il contribuente potrà tenerne conto in sede di determinazione degli acconti.

L'IMU deve essere versata solo se il suo ammontare complessivo, dovuto al Comune per l'intera annualità, risulta superiore all'importo stabilito:

- dal Comune, nel rispetto dei principi di cui all'art. 25 della L. 27.12.2002 n. 289 (recante "pagamento e riscossione di somme di modesto ammontare");
- ovvero, qualora il Comune non vi abbia provveduto, dallo stesso art. 25 co. 4 della L. 289/2002 (attualmente, 12,00 euro).

Si ha riguardo all'imposta dovuta per l'intera annualità (vale a dire, se il versamento è eseguito in due rate, alla somma di acconto e saldo). Se è inferiore al minimo, l'importo della prima rata si recupera con il versamento a saldo. I Comuni possono deliberare limiti superiori (art. 17 co. 88 della L. 15.5.97 n. 127).

Le Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012 hanno precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli immobili situati nello stesso Comune e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo approvati dalla R.M. n.35/E/12:

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'acconto IMU 2026 con modello F24 sono i seguenti:

Codice Tributo	Immobile	Destinatario Versamento
3912	Abitazione principale e relative pertinenze (cat. /1, A/8 e A/9)	Comune
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati (escluse categorie catastali D)	Comune
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa Costruttrice alla vendita purché non locati (sono compresi anche i fabbricati che appartengono al gruppo catastale D e rientrano nella definizione di bene merce)	Comune
3925	Immobili ad uso produttivo, cat. D (esclusi D/10 e beni merce appartenenti al gruppo catastale D)	Stato
3930	Immobili ad uso produttivo, cat. D, incremento aliquota Comune (esclusi D/10 e beni merce appartenenti al gruppo catastale D)	Comune

Si rammenta inoltre che:

- ◇ il versamento va effettuato a favore del Comune in cui è ubicato l'immobile al quale l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune".

In merito si evidenzia che, come disposto dall'art. 1, comma 722, Finanziaria 2014, in presenza di un versamento effettuato a favore di un Comune sbagliato, è sufficiente comunicare l'errore ai Comuni interessati, affinché gli stessi provvedano a regolarizzare la situazione;

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

- ◇ con lo stesso mod. F24, compilando più righe, è possibile versare l'imposta dovuta per più immobili, anche se ubicati in Comuni diversi;
- ◇ quanto dovuto **non può essere rateizzato** (il campo "Rateazione/mese rif." non va compilato).

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio quanto prima i dati riguardanti le modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta e la predisposizione della dichiarazione IMU ove dovuta.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
dott.ssa Adriana ADRIANI