

IMU 2026: scadenze, regole generali, novità normative

Si avvicinano i termini per il versamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno d'imposta 2026.

Di seguito riepiloghiamo le scadenze principali, le modalità di calcolo, le esenzioni previste e le importanti riforme introdotte a partire da quest'anno.

Termini e modalità di pagamento 2026

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato in due rate annuali:

- acconto (o soluzione unica): entro il **16 giugno 2026**;
- saldo: entro il **16 dicembre 2026**.

La prima rata, qualora il Comune non abbia ancora deliberato le nuove aliquote, si calcola applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno precedente (2025). L'eventuale conguaglio o adeguamento alle nuove tariffe comunali del 2026 avverrà esclusivamente in sede di saldo a dicembre.

Il **versamento** può essere eseguito attraverso i seguenti canali:

- modello F24;
- apposito bollettino di conto corrente postale;
- piattaforma PagoPA o altre modalità telematiche previste dal Codice dell'Amministrazione Digitale (se l'IMU è precompilata dal Comune).

Base imponibile e moltiplicatori catastali

Il presupposto dell'IMU è il **possesso di fabbricati** (oltre che il possesso, anche il diritto di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie dell'immobile, concessionario in caso di

concessione di aree demaniali e locatario per immobili concessi in locazione finanziaria.), **aree edificabili e terreni agricoli.**

Per i fabbricati iscritti in Catasto, 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 | Uffici pubblici, laboratori artigianali | 140 |
| A/10 e D/5 | Uffici privati, studi professionali, istituti di credito | 80 |
| Gruppo D (escluso D/5) | Opifici, stabilimenti industriali, alberghi, teatri | 65 |
| C/1 | Negozi e botteghe commerciali | 55 |

Esenzioni e agevolazioni principali

Abitazione principale e pertinenze

L'IMU non è dovuta sull'abitazione principale e sulle relative pertinenze (classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria).

- Immobili di lusso: l'esenzione non si applica se l'immobile appartiene alle categorie catastali A/1, A/8

e A/9, che restano soggette a imposta.

- Coniugi con residenze separate: a seguito della sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale, l'esenzione spetta a ciascun componente del nucleo familiare per l'immobile in cui ha stabilito la propria residenza anagrafica e la dimora abituale effettiva, a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

Riduzione per comodato d'uso (parenti di 1° grado)

La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili concessi in comodato a genitori o figli (linea retta di primo grado), a condizione che:

- l'immobile sia adibito ad abitazione principale del comodatario e non sia di lusso (no A/1, A/8, A/9);
- il contratto di comodato sia regolarmente registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia oltre alla propria abitazione principale (situata nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato).

Altre agevolazioni rilevanti

- Affitti a canone concordato: per gli immobili locati a canone concordato la base imponibile IMU è ridotta al 75%.
- Beni merce: i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice sono totalmente esenti da IMU, a patto che permanga tale destinazione e non siano locati.
- Immobili strumentali: l'IMU relativa agli immobili strumentali all'attività d'impresa o professionale è deducibile al 100% ai fini della determinazione del reddito.
- pensionati residenti all'estero (AIRE): l'IMU è ridotta al 50% per una sola unità immobiliare a uso abitativo, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato. È necessario che

il proprietario sia titolare di una pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e risieda in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

- **Immobili occupati abusivamente:** è prevista l'esenzione totale dall'IMU per gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata regolare denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai 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 sia stata presentata denuncia o iniziata un'azione giudiziaria penale. Per beneficiare del blocco dell'imposta, il proprietario è tenuto a comunicare al Comune l'avvenuta presentazione della denuncia, così come l'eventuale cessazione dell'occupazione.

Le novità del 2026

A partire da quest'anno entrano in vigore importanti aggiornamenti procedurali e agevolativi volti a semplificare l'imposta e uniformare le regole sul territorio:

- **riforma del prospetto aliquote obbligatorio:** diventa pienamente operativo l'obbligo per i Comuni di redigere e pubblicare le delibere delle aliquote seguendo un prospetto ministeriale standardizzato (in attuazione del D.M. 6 novembre 2025). Questo strumento ridurrà le difformità interpretative tra i diversi territori comunali;
- **ampliamento per immobili inagibili:** il decreto ministeriale ha allargato le maglie per l'accesso alle riduzioni d'imposta per i fabbricati non utilizzabili per ragioni strutturali (es. gravi problemi di staticità, danni da incendi o condizioni igienico-sanitarie pericolose). Per accedere al beneficio è necessaria una perizia tecnica abilitata e un'apposita

certificazione del Comune.

Adempimenti dichiarativi

La dichiarazione IMU deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili entro il **30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso o si sono verificate variazioni rilevanti** ai fini del calcolo (es. cambi di utilizzo da sfitto ad abitazione principale).

Pertanto, per le variazioni intervenute nel corso del 2025, la scadenza ordinaria è fissata al 30 giugno 2026.

(MF/ms)