



G E S T Y O
COMMERCIALISTI ASSOCIATI
FERRINI - TOGNACCI - DE MARTINO

A tutti i Clienti

LORO SEDI

Circolare n. 29/2026

Rimini, 25 maggio 2026

Oggetto: *Circolare informativa*

Con la presente circolare si informa la gentile clientela sulle novità amministrative/fiscali più importanti intervenute recentemente.

Lo studio rimane in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti.

**IMU - Versamento della prima rata
entro il 16.6.2026**

1 PREMESSA

Entro il 16.6.2026 va versata la prima rata dell'IMU per il 2026, che è pari all'imposta dovuta per il primo semestre dell'anno in corso applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente, ossia del 2025 (art. 1 co. 762 della L. 160/2019).

La seconda rata, a saldo dell'IMU dovuta per l'intero anno 2026, andrà versata entro il 16.12.2026, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate per il 2026.

Il contribuente può tuttavia provvedere al versamento dell'IMU complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, entro il 16.6.2026.

Alcune regole specifiche relative al versamento dell'IMU sono stabilite per gli enti non commerciali che possiedono immobili esenti ex art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019, poiché impiegati per lo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività istituzionali.

IMIS, IMI e ILIA

L'IMU si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale, salvo per gli immobili siti:

- nella Provincia autonoma di Trento, per i quali si applica l'imposta immobiliare semplice (IMIS) di cui alla L. Prov. Trento 30.12.2014 n. 14;
- nella Provincia autonoma di Bolzano, per i quali si applica l'imposta municipale immobiliare (IMI) di cui alla L. Prov. Bolzano 23.4.2014 n. 3;
- nella Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, per i quali si applica l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) di cui alla L. Reg. Friuli Venezia Giulia 14.11.2022 n. 17.

2 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono quelli indicati nella tabella che segue.

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

3 IMMOBILI ASSOGGETTATI A IMU

Sono assoggettati all'IMU gli immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

In considerazione della categoria a cui va ricondotto l'immobile:

- vanno applicati criteri diversi per la determinazione della base imponibile;
- sono stabiliti *range* differenti entro cui il Comune delibera le aliquote.

4 ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini dell'IMU:

- sono assoggettate all'imposta, seppure con delle agevolazioni, le abitazioni principali, e relative pertinenze, accatastate nelle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- sono esenti le abitazioni principali censite nelle altre categorie catastali e le relative pertinenze.

L'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019 (nella versione *post* sentenza della Corte Costituzionale 13.10.2022 n. 209) qualifica come "abitazione principale" l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore al contempo:

- vi stabilisce la propria residenza anagrafica (tale requisito "formale" è riscontrabile dal registro dell'Anagrafe del Comune);
- vi dimora abitualmente (tale requisito "fattuale" si riferisce alla circostanza che il possessore abiti effettivamente nell'unità immobiliare).

Dunque, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale 209/2022, ai fini della qualifica di "abitazione principale":

- occorrono esclusivamente i requisiti di "residenza anagrafica" e "dimora abituale" del possessore dell'immobile;
- mentre non rilevano la "residenza anagrafica" e la "dimora abituale" dei componenti del nucleo familiare del possessore.

4.1 REQUISITO DELLA DIMORA ABITUALE

Secondo le indicazioni della giurisprudenza di legittimità (cfr. tra le altre Cass. 30.3.2026 n. 7745), per il riscontro del requisito della "dimora abituale" è necessaria la compresenza:

- della permanenza nell'immobile per un periodo di tempo apprezzabile (elemento oggettivo);
- dell'intenzione del possessore di stabilirsi stabilmente nell'immobile (elemento soggettivo), rivelata dalle consuetudini di vita e dalle proprie relazioni familiari e sociali del possessore.

4.2 COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE CON RESIDENZA E DIMORA IN IMMOBILI DIVERSI

Nel caso di due coniugi proprietari (o titolari di un diritto reale di godimento) ciascuno di un immobile diverso (situato nel medesimo Comune o in Comuni differenti), nel quale ciascun possessore stabilisce la rispettiva residenza anagrafica e dimora abituale, entrambi i coniugi possono beneficiare delle agevolazioni spettanti ai fini dell'IMU per l'abitazione principale (per la rispettiva quota di proprietà).

Componenti del nucleo familiare in immobili differenti		
Componente	Residenza e dimora	Agevolazioni per l'abitazione principale
Marito	In immobile A (il marito ha la proprietà o un diritto reale di godimento sull'immobile)	Si
Moglie	In immobile B (la moglie ha la proprietà o un diritto reale di godimento sull'immobile)	Si

4.3 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

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):

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

Trattamento ai fini IMU delle pertinenze

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 § 4.4).

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).

4.4 ABITAZIONI PRINCIPALI CLASSIFICATE IN A/1, A/8 E A/9

Le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 sono assoggettate all'IMU, ma per le stesse sono previste delle agevolazioni che consistono:

- in un'aliquota ridotta, pari "di base" allo 0,5%, e modificabile dai Comuni aumentandola dello 0,1% o diminuendola fino all'azzeramento (art. 1 co. 748 della L. 160/2019);
- in una detrazione dall'imposta dovuta, fino a concorrenza del suo ammontare, di importo pari a 200,00 euro (art. 1 co. 749 della L. 160/2019), che:
 - va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale;
 - se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione stessa si verifica.

Agevolazioni per l'abitazione principale		
Abitazione principale	Pertinenze	Agevolazioni
Abitazione principale NON accatastata in A/1, A/8 e A/9.	Esclusivamente (anche se iscritte in Catasto unitamente all'abitazione):	Esclusione da IMU.
Abitazione principale accatastata in A/1, A/8 e A/9.	<ul style="list-style-type: none"> • un'unità immobiliare C/2; • un'unità immobiliare C/6; • un'unità immobiliare C/7. 	Assoggettamento a IMU con: <ul style="list-style-type: none"> • aliquota ridotta; • detrazione pari a 200 euro.

Immobili assegnati da IACP e ERP

La medesima detrazione di 200,00 euro si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

4.5 ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si possono estendere ad altre tipologie di immobili, riportate nella tabella che segue.

Via Dario Campana, 14 – 47922 Rimini (RN) + 39 0541/791070
www.gestyo.it – info@gestyo.it

Fattispecie assimilate all'abitazione principale (art. 1 co. 741 lett. c) della L. 160/2019)	
Fattispecie	Assimilazione
Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.	<i>Ex lege</i>
Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.	
I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008, adibiti ad abitazione principale.	
La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice.	
Un solo immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica), posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del DLgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.	
Una sola unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.	Su delibera del Comune

5 ESENZIONI

I co. 758 e 759 dell'art. 1 della L. 160/2019 elencano alcune fattispecie di immobili che sono esenti da IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dalla norma.

Immobili esenti dall'IMU (art. 1 co. 758 e 759 della L. 160/2019)
Immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Inoltre, l'IMU non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario o titolare di altro diritto reale quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.
Fabbricati destinati ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.).
Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze.
Fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810.
Fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.
Immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali di cui alla lett. i) del co. 1 dell'art. 7 del DLgs. 504/92, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività istituzionali previste nella medesima lett. i) (ossia delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/85). Inoltre, l'art. 82 co. 6 del DLgs. 117/2017 riconosce un'esenzione dall'IMU, analoga a quella sopra illustrata, a favore degli enti non commerciali del Terzo settore ex art. 79 co. 5 del DLgs. 117/2017. Per il riscontro delle modalità non commerciali di svolgimento delle attività istituzionali e l'applicazione dell'esenzione in caso di immobili ad utilizzo "misto" valgono le disposizioni dell'art. 91-bis del DL 1/2012,

Immobili esenti dall'IMU (art. 1 co. 758 e 759 della L. 160/2019)
<p>nonché del DM 19.11.2012 n. 200.</p> <p>Specifici criteri sono stati introdotti per il riscontro dello svolgimento con modalità “non commerciali” in relazione all’attività sportiva (art. 6-bis del DL 84/2025) o all’attività sanitaria, assistenziale e didattica (art. 1 co. 853 - 856 della L. 199/2025).</p>
<p>Immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all’autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614 co. 2 o 633 c.p. o per la cui occupazione abusiva è stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.</p>
<p>Terreni agricoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’art. 1 co. 3 del DLgs. 99/2004; • ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all’Allegato A della L. 448/2001; • a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusuca-pibile; • ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell’art. 15 della L. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. 9 (integrata dalla C.M. 3.1.2024 n. 1).

5.1 ESENZIONE PER GLI “IMMOBILI MERCE”

Dal 2022 sono esenti da IMU i c.d. “immobili merce”, ossia i fabbricati:

- costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita;
- finché permanga tale destinazione;
- e non siano in ogni caso locati.

5.2 ESENZIONE PER GLI IMMOBILI COLPITI DA EVENTI CALAMITOSI

Alcune disposizioni *ad hoc* riconoscono l’esenzione dall’IMU per gli immobili situati in territori colpiti da calamità naturali. Nella tabella che segue, si riportano le principali esenzioni per l’anno 2026.

Immobili colpiti da eventi calamitosi - Esenzione dall'IMU	
Fabbricati esenti	Durata dell'esenzione
<p>Fabbricati al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ubicati nelle zone dell’Abruzzo colpite dal sisma del 6.4.2009; • purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente. 	<p>I fabbricati sono esenti dall’IMU fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi (senza alcun limite temporale prescritto).</p>
<p>Fabbricati al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ubicati nei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017 (elencati negli allegati 1, 2 e 2-bis del DL 189/2016); • distrutti oppure oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, comunque adottate entro il 31.12.2018, in quanto inagibili totalmente o parzialmente. 	<p>I fabbricati sono esenti dall’IMU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fino alla loro definitiva ricostruzione o agibilità; • e comunque non oltre il 31.12.2026.
<p>Fabbricati ad uso abitativo al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ubicati nei territori delle Regioni Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici che si sono verificati rispettivamente il 9.11.2022 e il 9.3.2023, per i quali è 	<p>Per i fabbricati ad uso abitativo spetta l’esenzione dall’IMU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per l’anno 2026; • oppure fino alla definitiva

Immobili colpiti da eventi calamitosi - Esenzione dall'IMU	
Fabbricati esenti	Durata dell'esenzione
stato dichiarato lo stato di emergenza di rilievo nazionale; <ul style="list-style-type: none"> distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente. 	ricostruzione o agibilità dei fabbricati, se la ricostruzione o l'agibilità intervengono prima del 31.12.2026.
Fabbricati ad uso abitativo al contempo: <ul style="list-style-type: none"> ubicati nei territori delle Regioni Emilia Romagna e Toscana colpiti dagli eventi alluvionali del 2023 e 2024; distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto parzialmente o totalmente inagibili. 	I fabbricati abitativi sono esenti dall'IMU: <ul style="list-style-type: none"> a decorrere dalla rata scadente il 16.12.2025 (seconda rata dell'IMU per il 2025); fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi, e comunque non oltre il 31.12.2026.

5.3 ESENZIONI SU DELIBERA COMUNALE

Nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, i Comuni hanno la facoltà di prevedere l'esenzione dall'IMU, tra l'altro, per:

- gli immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali o statutari;
- gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre 6 mesi;
- in favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato, secondo quanto previsto dall'art. 4 co. 5 del DLgs. 207/2001.

6 BASE IMPONIBILE

I criteri di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata, e quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati dotati di rendita catastale;
- fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D", che risultano al contempo non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

6.1 FABBRICATI DOTATI DI RENDITA CATASTALE

Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile ai fini dell'IMU si determina:

- rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore (che varia in funzione della tipologia di fabbricato, come riportato nella tabella sottostante).

Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2026, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita risultante in Catasto all'1.1.2026.

La formula per calcolare la base imponibile IMU è la seguente:

Via Dario Campana, 14 – 47922 Rimini (RN) + 39 0541/791070
www.gestyo.it – info@gestyo.it

$$V = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

V = valore (base imponibile ai fini IMU)

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento

M = coefficiente moltiplicatore

Tipologie fabbricati	Determinazione base imponibile
Immobili ad uso abitativo (gruppo A, esclusi A/10) Cantine, soffitte, locali di deposito (C/2) Autorimesse e posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5)	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$

Variazione di rendita catastale a seguito di interventi edilizi

Se, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, la rendita catastale è cambiata nel corso dell'anno, la nuova rendita produce i suoi effetti, ai fini della determinazione della base imponibile IMU:

- dalla data di ultimazione dei lavori;
- oppure, se anteriore, dalla data di utilizzo dell'immobile.

6.2 FABBRICATI DEL GRUPPO "D" NON ISCRITTI IN CATASTO

Particolari criteri di determinazione del valore imponibile riguardano i fabbricati che sono al contempo:

- classificabili nel gruppo catastale D (immobili "a destinazione speciale", per esigenze produttive, industriali e commerciali);
- non iscritti in Catasto (e pertanto sprovvisti di rendita);
- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale, la base imponibile IMU è determinata:

- prendendo a riferimento (anziché la rendita catastale, di cui sono privi) i costi "storici" di acquisto o di costruzione (nonché le spese incrementative) risultanti dalle scritture contabili alla data di inizio di ciascun anno solare, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione;
- applicando a tali costi "storici" i coefficienti che vengono annualmente aggiornati con decreto ministeriale.

I coefficienti per l'anno 2026 sono stati approvati con il DM 6.3.2026 (pubblicato sulla *G.U.* 16.3.2026 n. 62) e sono di seguito riportati.

Coefficienti per l'anno 2026	
Per l'anno 2026 = 1,01	Per l'anno 2003 = 1,72
Per l'anno 2025 = 1,03	Per l'anno 2002 = 1,78
Per l'anno 2024 = 1,02	Per l'anno 2001 = 1,82

Via Dario Campana, 14 – 47922 Rimini (RN) + 39 0541/791070
www.gestyo.it – info@gestyo.it

Coefficients per l'anno 2026	
Per l'anno 2023 = 1,00	Per l'anno 2000 = 1,88
Per l'anno 2022 = 1,15	Per l'anno 1999 = 1,91
Per l'anno 2021 = 1,25	Per l'anno 1998 = 1,93
Per l'anno 2020 = 1,25	Per l'anno 1997 = 1,98
Per l'anno 2019 = 1,25	Per l'anno 1996 = 2,05
Per l'anno 2018 = 1,28	Per l'anno 1995 = 2,11
Per l'anno 2017 = 1,31	Per l'anno 1994 = 2,17
Per l'anno 2016 = 1,29	Per l'anno 1993 = 2,22
Per l'anno 2015 = 1,28	Per l'anno 1992 = 2,24
Per l'anno 2014 = 1,27	Per l'anno 1991 = 2,28
Per l'anno 2013 = 1,27	Per l'anno 1990 = 2,39
Per l'anno 2012 = 1,29	Per l'anno 1989 = 2,50
Per l'anno 2011 = 1,35	Per l'anno 1988 = 2,61
Per l'anno 2010 = 1,37	Per l'anno 1987 = 2,83
Per l'anno 2009 = 1,38	Per l'anno 1986 = 3,04
Per l'anno 2008 = 1,44	Per l'anno 1985 = 3,26
Per l'anno 2007 = 1,48	Per l'anno 1984 = 3,48
Per l'anno 2006 = 1,52	Per l'anno 1983 = 3,70
Per l'anno 2005 = 1,57	Per l'anno 1982 = 3,91
Per l'anno 2004 = 1,66	

Tale criterio va adottato fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita per il fabbricato del gruppo catastale "D".

6.3 AREE FABBRICABILI

Per area fabbricabile ai fini IMU si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio:

- in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi del Comune;
- ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Per le aree fabbricabili la base imponibile dell'IMU è costituita dal "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o dalla data di adozione degli strumenti urbanistici, determinato con riferimento ai seguenti elementi valutativi:

- la zona territoriale di ubicazione;
- l'indice di edificabilità;
- la destinazione d'uso consentita;
- gli oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- i prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

6.4 TERRENI AGRICOLI

La base imponibile IMU dei terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$V = RD \times \frac{125}{100} \times 135$$

dove:

V = valore (base imponibile ai fini IMU)

RD = reddito dominicale alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione

Terreni edificabili posseduti e condotti da CD/IAP

Via Dario Campana, 14 – 47922 Rimini (RN) + 39 0541/791070
www.gestyo.it – info@gestyo.it

Anche se risulta “edificabile” secondo lo strumento urbanistico generale del Comune, va considerato ai fini dell’IMU come “agricolo” il terreno posseduto e condotto da coltivatori diretti (CD) oppure da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola (comprese le società agricole), sul quale persiste l’utilizzo agricolo mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all’allevamento.

Detta “finzione giuridica” opera anche se il terreno è posseduto in comproprietà, e solo alcuni dei comproprietari hanno la qualifica di CD o IAP, e in questa ipotesi:

- ai comproprietari CD e IAP che conducono il fondo compete l’esenzione dall’IMU;
- mentre per gli altri comproprietari deve applicarsi la disciplina IMU dei terreni agricoli in riferimento alla base imponibile e all’aliquota (così la ris. Min. Economia e finanze 10.3.2020 n. 2/DF e, tra le altre, Cass. 19.2.2025 n. 4307).

6.5 RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE

Sono previste alcune riduzioni della base imponibile dell’IMU.

Riduzione della base imponibile IMU	
Fattispecie	Base imponibile ridotta
Fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico.	Ridotta al 50%
Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.	
Unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore o figlio), in presenza delle condizioni di cui all’art. 1 co. 747 lett. c) della L. 160/2019.	
Unità abitativa del pensionato residente all’estero, in presenza delle condizioni di cui all’art. 1 co. 48 della L. 178/2020.	Ridotta al 50% Per il solo 2022: ridotta al 37,5%
Immobili locati a canone concordato ex L. 431/98.	Ridotta al 75%

7 ALIQUOTE IMU

Le aliquote dell’IMU sono definite dai co. 748 - 757 dell’art. 1 della L. 160/2019 e sono riassunte nella seguente tabella.

Aliquote IMU		
Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Margine discrezionale del Comune
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5% (con detrazione di 200,00 euro)	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento dello 0,1%; • diminuzione fino all’azzeramento.
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-bis del DL 557/93)	0,1%	Diminuzione fino all’azzeramento
Immobili merce	Per gli anni 2020 e 2021: 0,1% Dal 2022: esenzione dall’IMU	Per gli anni 2020 e 2021: <ul style="list-style-type: none"> • aumento fino allo 0,25%; • diminuzione fino all’azzeramento.
Terreni agricoli	0,76%	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento sino all’1,06%; • diminuzione fino all’azzeramento.
Immobili produttivi del gruppo “D”	0,86%, di cui: la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento sino all’1,06%; • diminuzione fino allo 0,76%.

Aliquote IMU		
Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Margine discrezionale del Comune
Altri immobili	0,86%	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino all'azzeramento.

7.1 MAGGIORAZIONE IMU A SEGUITO DELL'ABOLIZIONE DELLA TASI

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,08%.

L'aumento dell'aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esenti ai sensi dei 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.

Negli anni successivi i Comuni possono soltanto ridurre la maggiorazione IMU disposta ai sensi dell'art. 1 co. 755 della L. 160/2019, restando invece esclusa la possibilità di aumentarla.

7.2 VARIAZIONI DELLE ALIQUOTE

Dall'anno 2025, i Comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU, entro i *range* sopra illustrati:

- elaborando il prospetto delle aliquote, da compilare mediante apposita applicazione informatica presente sul Portale del federalismo fiscale (il Comune deve elaborare il prospetto anche se non intende diversificare le aliquote rispetto a quelle "base" individuate *ex lege*);
- solo con riguardo alle condizioni individuate dal DM 7.7.2023, come modificato e integrato dal DM 6.9.2024 (con efficacia per il 2025) e, successivamente, dal DM 6.11.2025 (che si applica a partire dal 2026).

8 LIQUIDAZIONE DELL'IMU

L'imposta è dovuta (e deve essere liquidata), per anni solari, in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.

A ciascuno anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

8.1 MESI DI POSSESSO

Per determinare l'IMU dovuta, è conteggiato per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto.

A tale riguardo, si computa in capo all'acquirente dell'immobile:

- il giorno di trasferimento del possesso;
- l'intero mese del trasferimento, se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.

Ad esempio, se un immobile viene ceduto il 16.4.2026 (con 15 giorni di possesso dell'acquirente nel mese di aprile, conteggiando anche il giorno del trasferimento dell'immobile), l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) va computato in capo all'acquirente ai fini dell'IMU (poiché il numero di giorni di possesso dell'acquirente è uguale a quello del cedente).

Variazioni nel corso del mese

Sebbene non esplicitato, i medesimi criteri di liquidazione con computo “per mesi” dovrebbero applicarsi anche alle variazioni, relative all’immobile, che intervengono in corso d’anno (così la C.M. 7.6.2000 n. 118/E, con riguardo all’ICI).

8.2 ARROTONDAMENTO ALL’UNITÀ DI EURO

L’importo da pagare deve essere arrotondato all’unità di euro:

- per difetto, se la frazione è inferiore o uguale a 0,49 euro;
- per eccesso, se la frazione è superiore a 0,49 euro.

8.3 IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO

Il versamento dell’IMU non è dovuto se l’importo complessivamente spettante al Comune per l’intero anno è inferiore a 12,00 euro, salvo che sia stabilito diversamente dall’ente locale.

9 TERMINI DI VERSAMENTO

Per la generalità dei soggetti passivi, l’IMU dovuta per l’anno in corso deve essere versata in due rate:

- la prima, con scadenza il 16 giugno, pari all’imposta dovuta per il primo semestre applicando l’aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell’anno precedente;
- la seconda, con scadenza il 16 dicembre, a saldo dell’imposta dovuta per l’intero anno e a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate per l’anno di riferimento.

Il contribuente, tuttavia, può decidere di effettuare il versamento dell’imposta dovuta in un’unica soluzione annuale, entro la data del 16 giugno dell’anno di imposizione.

In ogni caso, se il termine per il pagamento dell’IMU cade di sabato o di giorno festivo, il versamento è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo (art. 6 co. 8 del DL 330/94).

Con riguardo all’IMU dovuta per il 2026, quindi:

- la prima rata (acconto) deve essere versata entro il 16.6.2026, ed è pari all’imposta dovuta per il primo semestre sulla base dell’aliquota e della detrazione deliberate per il 2025;
- la seconda rata (saldo) deve essere versata entro il 16.12.2026, a conguaglio, sulla base delle aliquote in vigore per il 2026.

9.1 FACOLTÀ DI DIFFERIMENTO DEI COMUNI

I Comuni possono disporre la proroga dei termini di versamento in presenza di “situazioni particolari” (cfr. ris. Min. Economia e Finanze 8.6.2020 n. 5/DF). Tale facoltà può essere esercitata con riferimento alle entrate di esclusiva competenza dell’ente locale e quindi non può riguardare la quota IMU di competenza statale che va versata per gli immobili a destinazione produttiva del gruppo “D”.

9.2 ENTI NON COMMERCIALI

Regole *ad hoc* per il versamento dell’IMU sono previste per gli enti non commerciali che beneficiano dell’esenzione *ex art. 1 co. 759 lett. g)* della L. 160/2019, in quanto possiedono, nel Comune destinatario del versamento, almeno un immobile utilizzato (anche parzialmente) per lo svolgimento con modalità non commerciali delle proprie attività istituzionali (elencate all’art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92).

Tali enti non commerciali devono versare l’IMU dovuta per ciascun anno in tre rate:

- le prime due, di importo pari al 50% dell’IMU corrisposta per l’anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre dell’anno in corso;
- la terza rata, a conguaglio dell’IMU complessivamente dovuta (sulla base delle aliquote deliberate per l’anno di riferimento), deve essere versata entro il 16 giugno dell’anno successivo.

Versamento dell'IMU per il 2026	
Soggetti passivi "ordinari"	Enti non commerciali
Prima rata: entro il 16.6.2026 (IMU dovuta per il primo semestre del 2026 applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi del 2025)	Prima rata: entro il 16.6.2026 (50% dell'IMU complessivamente corrisposta per il 2025)
Seconda rata: entro il 16.12.2026 (saldo dell'IMU per il 2026, calcolato sulla base delle aliquote per il 2026)	Seconda rata: entro il 16.12.2026 (50% dell'IMU complessivamente corrisposta per il 2025)
	Terza rata: entro il 16.6.2027 (conguaglio, sulla base delle aliquote per il 2026)

Entro il 16.6.2026 occorre dunque effettuare i versamenti indicati nella tabella che segue.

Versamento dell'IMU entro il 16.6.2026	
Soggetti passivi "ordinari"	Enti non commerciali
Prima rata dell'IMU per il 2026 (IMU dovuta per il primo semestre del 2026 applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi del 2025)	Terza rata dell'IMU per il 2025 (a conguaglio, sulla base delle aliquote per il 2025)
	Prima rata dell'IMU per il 2026 (50% dell'IMU complessivamente corrisposta per il 2025)

Eventualità della terza rata per gli enti non commerciali

Per gli enti non commerciali ex art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019, la terza rata dell'IMU per il 2025, da versare a conguaglio (entro il 16.6.2026), è eventuale, considerato che l'imposta già corrisposta nel corso del 2025 con le precedenti due rate (pari ciascuna al 50% dell'IMU versata per il 2024) potrebbe risultare pari, o addirittura superiore, all'IMU dovuta per l'intero anno 2025.

L'eventuale maggior importo versato può essere:

- chiesto a rimborso ai sensi dell'art. 1 co. 164 della L. 296/2006;
- utilizzato in compensazione.

Compensazione

Gli enti non commerciali di cui all'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019 possono compensare, in sede di versamento, l'eventuale credito maturato nei confronti del Comune, risultante dalla dichiarazione IMU ENC (tale compensazione può avvenire esclusivamente fra crediti e debiti IMU nei confronti del medesimo Comune).

10 DETERMINAZIONE DELLA PRIMA RATA DELL'IMU PER IL 2026

Salvo che per gli enti non commerciali ex art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019, la prima rata dell'IMU per il 2026 (da corrispondere entro il 16.6.2026) è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione stabilite per il 2025.

10.1 ALIQUOTE IN VIGORE PER IL 2025

Le aliquote e i regolamenti per l'IMU deliberati dal Comune sono risultati efficaci per il 2025 se al contempo:

- entro il 14.10.2025 il Comune ha inserito il prospetto delle aliquote e il testo del regolamento nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale;
- entro il 28.10.2025 le aliquote e i regolamenti inseriti nel Portale sono stati pubblicati sul sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze (art. co. 767 della L. 160/2019).

Se i predetti termini di inserimento e pubblicazione delle delibere IMU per il 2025 sono stati rispettati, i regolamenti e le aliquote approvati con tali delibere sono efficaci per la determinazione dell'IMU dovuta per l'anno 2025 (e pertanto devono tenersi in considerazione per determinare la prima rata dell'IMU per il 2026).

È possibile verificare le delibere IMU in vigore in ciascun Comune consultando il sito del Dipartimento delle Finanze.

10.2 MANCATA APPROVAZIONE DELLE ALIQUOTE

In mancanza di una delibera inserita e pubblicata nei termini, per il primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote, ossia il 2025, si applicano le aliquote IMU "di base" individuate dai co. 748 - 755 dell'art. 1 della L. 160/2019 (cfr. tabella del precedente § 7).

Le aliquote IMU di base continuano ad applicarsi sino a quando il Comune non approva una prima delibera mediante elaborazione del prospetto, secondo le modalità e i termini prescritti.

Una volta adottato il prospetto delle aliquote entro i termini e le modalità sopra individuati, per le annualità successive, in caso di mancata adozione nei termini del prospetto delle aliquote, per l'anno di riferimento trovano applicazione le aliquote in vigore nell'anno precedente, ex art. 1 co. 767 della L. 160/2019 (cfr. comunicato Min. Economia e Finanze 10.11.2025).

10.3 ALIQUOTE PER L'ANNO 2026 GIÀ PUBBLICATE

Se al momento del versamento dell'acconto per il 2026 risulta già pubblicata la delibera con cui il Comune stabilisce le aliquote IMU applicabili all'anno in corso, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate (così circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF, § 1, che, benché riferita all'anno 2020, sembrerebbe poter avere portata generale).

10.4 IMMOBILE ACQUISTATO NEL PRIMO SEMESTRE DEL 2026

Il dato testuale dell'art. 1 co. 762 della L. 160/2019 potrebbe far sorgere qualche dubbio su come calcolare la prima rata dell'IMU se l'immobile viene acquistato nel primo semestre dell'anno.

In questa ipotesi, i diversi *software* di calcolo determinano la prima rata dell'IMU adottando due criteri:

- in alcuni casi, sulla base dei mesi di possesso dell'immobile nel primo semestre dell'anno (tale posizione è conforme alle indicazioni ministeriali di cui alla circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF e alla risposta n. 2 dell'8.6.2021);
- in altri casi (ad esempio, il *software* dell'ANUTEL), sulla base dell'IMU dovuta per l'intero anno (sommando ai mesi di possesso del primo semestre l'intero secondo semestre) e dividendo tale risultato per due.

Ad esempio, ipotizzando un immobile acquistato l'1.6.2026:

- aderendo al primo criterio (conforme alle indicazioni ministeriali), la prima rata dell'IMU per il 2026 (da versare entro il 16.6.2026) è pari all'IMU dovuta per un mese di possesso, applicando l'aliquota e la detrazione in vigore per il 2025 (o la detrazione e le aliquote per il 2026, se risulta già pubblicata la delibera che le reca); in questo caso, dunque, si applica la formula: prima rata IMU = base imponibile × aliquota × 1/12;
- aderendo al criterio di calcolo alternativo, la prima rata dell'IMU per il 2026 va determinata ipotizzando 7 mesi di possesso (1 mese di possesso nel primo semestre + 6 mesi nel secondo semestre), e dividendo il risultato così ottenuto per due (prima rata IMU = [base imponibile × aliquota × 7/12] / 2).

Esempio - Acconto IMU per abitazione principale in A/1

Tizio è proprietario al 100% di un immobile, sito nel Comune di Torino, classificato nella categoria catastale A/1, con rendita pari a 2.000,00 euro e destinato ad abitazione principale (non vi sono pertinenze dell'unità abitativa).

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMU - Imposta Municipale propria - Interessi da accertamento - Comune	3923
IMU - Imposta Municipale propria - Sanzioni da accertamento - Comune	3924

In relazione al codice tributo “3939”, riferito ai “fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita”, ossia ai c.d. “immobili merce”, si ricorda che dal 2022 tali immobili sono esenti.

Versamento in sede di ravvedimento

In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi vanno versati unitamente al tributo (utilizzando il codice tributo relativo alla fattispecie per cui va effettuato il versamento).

IMIS, IMI e ILIA

Specifici codici tributo sono previsti per il versamento:

- dell’IMIS ex L. Prov. Trento 30.12.2014 n. 14 (cfr. ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2015 n. 51);
- dell’IMI ex L. Prov. Bolzano 23.4.2014 n. 3 (cfr. ris. Agenzia delle Entrate 14.5.2020 n. 23);
- dell’ILIA ex L. Reg. Friuli Venezia Giulia 14.11.2022 n. 17 (cfr. ris. Agenzia delle Entrate 24.2.2023 n. 10 e 12.3.2024 n. 16).

11.3 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

Per il versamento dell’IMU, nel modello F24 occorre compilare la sezione “IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI” (oppure indicare il codice “EL” nella colonna “Sezione” del modello F24 Semplificato), riportando i dati esposti nella tabella che segue.

Versamento dell’IMU - Compilazione del modello F24	
Casella/campo	Contenuto
“Codice tributo”	Va riportato il codice tributo relativo al versamento, in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna “importi a debito versati”.
“Codice ente/ codice comune”	Va indicato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili.
“Acc.”	Casella da barrare se il pagamento si riferisce all’acconto.
“Saldo”	Casella da barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in un’unica soluzione, occorre barrare entrambe le caselle “Acc.” e “Saldo”.
“Ravv.”	Casella da barrare se il pagamento è effettuato a titolo di ravvedimento.
“Numero immobili”	Va indicato il numero degli immobili cui si riferisce il pagamento (massimo 3 cifre).
“Anno di riferimento”	Va indicato l’anno d’imposta a cui si riferisce il pagamento, nel formato “AAAA” (es. “2026”). Se è barrata la casella “Ravv.” va indicato l’anno in cui l’imposta avrebbe dovuto essere versata.