

IMU 2026: scadenze, regole generali e novità per le aliquote comunali

Con questa nuova circolare informativa dello **Studio Mercuri** proponiamo una sintesi delle principali regole per il versamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) relativa all'anno 2026, con particolare attenzione alle scadenze, alle modalità di calcolo, alle principali esenzioni e alle novità in materia di aliquote comunali.

L'IMU è dovuta, in linea generale, dai possessori di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. Sono tenuti al pagamento anche i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie, nonché il concessionario di aree demaniali e il locatario finanziario per gli immobili concessi in leasing.

Scadenze di pagamento

Adempimento	Scadenza	Modalità di calcolo
Acconto o unica soluzione	16 giugno 2026	Imposta dovuta per il primo semestre, calcolata applicando aliquote e detrazioni dell'anno precedente.
Saldo	16 dicembre 2026	Conguaglio sull'intero anno, applicando le aliquote pubblicate per il 2026 dal Comune competente.

Il versamento può essere effettuato con modello F24, con apposito bollettino di conto corrente postale oppure tramite le modalità telematiche rese disponibili dai Comuni, inclusa la piattaforma PagoPA ove prevista.

Base imponibile e moltiplicatori catastali

Per i fabbricati iscritti in Catasto, la base imponibile si determina rivalutando la rendita catastale del 5% e applicando il moltiplicatore previsto per la categoria catastale dell'immobile.

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	55

Esenzioni e agevolazioni principali:

- **Abitazione principale:** L'IMU non è dovuta sull'abitazione principale e sulle relative pertinenze, classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria.
- **Immobili di lusso:** L'esenzione non opera per le abitazioni principali classificate A/1, A/8 e A/9, che restano soggette a imposta con la detrazione prevista dalla normativa.
- **Coniugi con residenze separate:** L'esenzione può spettare a ciascun componente del nucleo familiare per l'immobile nel quale siano presenti residenza anagrafica e dimora abituale effettiva.
- **Comodato a parenti di primo grado:** La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili concessi in comodato a genitori o figli, se il contratto è registrato, l'immobile non è di lusso e sono rispettate le condizioni previste dalla legge.
- **Locazioni a canone concordato:** Per gli immobili locati a canone concordato l'imposta, determinata applicando l'aliquota comunale, è ridotta al 75%.
- **Beni merce:** Sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione e gli immobili non risultano locati.
- **Pensionati residenti all'estero:** Per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata e non concessa in comodato, può applicarsi la riduzione del 50% in presenza dei requisiti previsti per i soggetti titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.
- **Immobili occupati abusivamente:** È prevista l'esenzione per gli immobili non utilizzabili né disponibili, qualora siano state presentate denuncia all'autorità giudiziaria o azione giudiziaria penale e apposita comunicazione al Comune.
- **Immobili strumentali:** L'IMU relativa agli immobili strumentali all'attività d'impresa o professionale è deducibile al 100% ai fini della determinazione del reddito d'impresa o di lavoro autonomo.

Novità 2026: prospetto aliquote e pubblicazione delle delibere

Per l'anno 2026 assume rilievo il nuovo sistema di elaborazione e trasmissione del Prospetto delle aliquote IMU, predisposto secondo le regole ministeriali. I Comuni devono approvare le aliquote utilizzando le fattispecie standardizzate e trasmettere il prospetto attraverso il Portale del federalismo fiscale.

La novità ha l'obiettivo di rendere più uniforme la lettura delle delibere comunali e di agevolare la verifica delle aliquote applicabili ai diversi immobili. Per il contribuente resta quindi fondamentale controllare le aliquote del Comune in cui è situato ciascun immobile, soprattutto in sede di saldo di dicembre.

In assenza di una valida pubblicazione delle nuove aliquote per il 2026, trovano applicazione le regole previste dalla disciplina generale in materia di aliquote IMU.

Dichiarazione IMU

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 il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini dell'imposta. Per le variazioni avvenute nel 2025, la scadenza ordinaria è quindi fissata al 30 giugno 2026.

Documentazione utile per il calcolo

Per consentire una corretta verifica della posizione IMU, è opportuno conservare e trasmettere allo Studio, ove necessario, visure catastali aggiornate, atti di acquisto o vendita, dichiarazioni di successione, contratti di locazione o comodato, documentazione relativa a terreni edificabili, eventuali provvedimenti o denunce riguardanti immobili occupati abusivamente, nonché ogni informazione relativa a cambi di destinazione o utilizzo dell'immobile.

Assistenza dello Studio

Lo Studio Mercuri resta a disposizione per l'analisi delle singole posizioni, per la verifica delle aliquote comunali applicabili e per la predisposizione dei modelli di pagamento entro le scadenze previste.