Berta, Nembrini, Colombini e Associati
CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

Dott. Giorgio Berta
Rag. Mirella Nembrini
Rag. Sergio Colombini
Dott. Valerio Chignoli
Dott. Enzo Colleoni
Ing. Giulio Epis
Dott.ssa Francesca Ghezzi
Dott.ssa Sara Nicoli
Dott. Riccardo Rapelli
Dott. Massimo Restivo

Dott.ssa Marina Asperti
Dott.ssa Valentina Bonomi
Dott. Luca Brevi
Dott. Massimiliano Brioschi
Dott.ssa Elena Del Bello
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz
Dott.ssa Sabrina Durante
Dott.ssa Jessica Gambirasio
Dott.ssa Francesca Gerosa
Dott.ssa Silvia Gibillini
Dott. Walter Larici
Dott.ssa Elisa Marcandalli
Avv. Claudia Marinozzi
Dott.ssa Giulia Masula
Dott. Massimo Medici
Dott. Andrea Medolago
Dott.ssa Federica Minaudo
Dott. Luigi Nespoli
Dott. Matteo Pagliaroli
Dott. Franco Patti
Dott.ssa Federica Prometti
Dott.ssa Laura Santini
Dott. Edoardo Scaini
Dott.ssa Cinzia Scambia
Dott.ssa Clara Sterli
Dott. Guido Tisi
Dott. Daniel Vanoli
Dott.ssa Simona Vavassori
Dott. Federico Vicari
Dott.ssa Simona Zambetti
Dott. Massimo Zanardi

Dott.ssa Estephany Baigorria Vaca
Dott.ssa Francesca Bolognini
Dott.ssa Ylenia Delprato
Dott.ssa Grazia Illipronti
Dott. Stefano Macalli
Dott.ssa Valentina Mirabile

AI SIGNORI CLIENTI

LORO SEDI

Circolare n. 43 del 20/11/2026

SALDO IMU 2026

1) Novità in materia IMU

2) Modalità di calcolo

Si ricorda che il versamento del saldo IMU 2026 dovrà essere effettuato entro il 16 dicembre 2026.

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire **entro il 30 novembre 2026 tutte le informazioni relative alle variazioni** soggettive (acquisizioni anche per successione, cessioni, leasing etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, già avvenute nel corso 2026, prestando particolare attenzione alle aree edificabili, in particolare a quelle che hanno acquisito tale qualificazione nel corso dell'anno.

1) Novità in materia IMU

Il D.Lgs. n. 147/2026 è intervenuto per apportare numerose modifiche alla disciplina della fiscalità degli enti locali e territoriali. Con riferimento all'IMU, si precisa che le novità introdotte attengono esclusivamente agli aspetti procedurali e non comportano alcuna modifica alle modalità di calcolo del tributo.

Presentazione della dichiarazione IMU

L'articolo 26 del D.Lgs. n. 147/2026 modifica l'articolo 1 della L. n. 160/2019, introducendo il comma 768-bis. In base a tale nuova previsione la dichiarazione IMU dovrà essere presentata **esclusivamente in via telematica**, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i presupposti dell'obbligo dichiarativo (il termine rimane invariato rispetto al passato). Pertanto,

non sarà più possibile presentare o trasmettere al comune la dichiarazione su supporto cartaceo. Le modalità tecniche di trasmissione della dichiarazione, così come l'individuazione dei casi in cui ne sussiste l'obbligo di presentazione, saranno definite con apposito decreto attuativo del MEF, ad oggi non ancora emanato.

La nuova disposizione, in linea con le recenti interpretazioni giurisprudenziali, chiarisce inoltre che, per beneficiare dell'esenzione IMU prevista per gli immobili merce (art. 1, comma 751, L. n. 160/2019) e dell'assimilazione all'abitazione principale riconosciuta agli alloggi sociali ed agli immobili posseduti da soggetti appartenenti alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo dei vigili del fuoco ed al personale della carriera prefettizia (art. 1, comma 741, lett. c) nn. 3 e 5), L. n. 160/2019), il soggetto passivo deve attestare nella dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalla legge.

Sanzioni per infedeltà dichiarative

L'articolo 12 del D.Lgs. n. 147/2026 ha rideterminato le sanzioni applicabili in caso di omessa o infedele dichiarazione IMU, prevendendone la riduzione per le violazioni commesse a partire dal 1° gennaio 2027. Nella tabella che segue sono descritte le nuove misure delle sanzioni IMU a confronto con quelle adottate fino al 31/12/2026.

Violazione	**Sanzione violazioni fino al 31/12/2026**	**Sanzione violazioni dall'01/01/2027**
Omessa dichiarazione IMU	dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di € 50	100% del tributo non versato, con un minimo di € 50
Infedele dichiarazione IMU	dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di € 50	40% del tributo non versato, con un minimo di € 50

Modifiche al ravvedimento IMU

L'articolo 12 interviene anche sulla disciplina del ravvedimento operoso, stabilendo che ai tributi delle Regioni e degli Enti locali si applicano le disposizioni dell'art. 13, comma 1-ter del D.Lgs. n. 472/1997, fino al 31 dicembre 2026, e, a decorrere dal 1° gennaio 2027, quelle dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. n. 173/2024.

Pertanto, il ravvedimento operoso non sarà più inibito da atti di controllo fiscale (questionari, inviti a comparire, ordini di esibizione di documenti), dal processo verbale di constatazione, né tantomeno dallo schema di atto strumentale al contraddittorio preventivo.

Dunque, il ravvedimento operoso sarà inibito solo dalla notifica dell'atto impositivo, ossia da un accertamento esecutivo, da un atto di contestazione della sanzione o dalla cartella di pagamento.

Rendita catastale rettificata: nuovo termine di accertamento e rimborso

L'articolo 32 del D.Lgs. n. 147/2026 introduce un termine speciale per i casi in cui la rendita catastale **proposta del fabbricato** (con atto di aggiornamento catastale tramite DOCFA) sia stata **rettificata dall'Agenzia delle Entrate e il relativo provvedimento sia stato impugnato dal contribuente.** In queste ipotesi:

- il Comune può accertare la maggiore IMU dovuta, derivante dalla differenza tra la rendita catastale proposta e quella rettificata, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui passa in giudicato la sentenza che definisce la controversia catastale. Il recupero avviene con la sola applicazione degli interessi legali, oltre alla differenza d'imposta);
- il contribuente può richiedere, entro il medesimo termine, il rimborso delle somme versate e non dovute, con obbligo per il Comune di provvedere all'erogazione entro 180 giorni dalla richiesta.

2) Modalità di calcolo

Versamenti

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

L'acconto era dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se pubblicate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

Le aliquote applicabili

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%, oppure ridurla sino all'azzeramento (ad eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%).

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.

Soggetti

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);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di 1 dei 2 coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà 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).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento IMU in relazione a tali immobili.

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 da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze. Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito la dimora e la residenza.

	IMU
Fabbricati	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali strumentali	Si
Aree fabbricabili	Sì
Terreni Agricoli	Sì

Fabbricati

A esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), 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
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**

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.) sono imponibili IMU applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. n. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore, destinati alla vendita e non locati, sono esenti da imposta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il I grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

I fabbricati collabenti classificati in categoria catastale F/2 sono esonerati dal prelievo.

Terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono **esenti** da IMU nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. n. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi

anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti sia condotti da parte di tali soggetti;

- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione 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 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, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.

Studio Berta Nembrini Colombini & Associati