

IMU 2026

SCADENZE:

ACCONTO: 16 GIUGNO 2026 -

SALDO; 16 DICEMBRE 2026

UNICO VERSAMENTO: 16 GIUGNO 2026

Esenzioni IMU 2026:

- immobili adibiti ad abitazione principale (immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente) non di lusso (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e relative pertinenze (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7);
- immobili assimilati ad abitazione principale (fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali - D.M. 22/04/2008; immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari);
- immobili occupati abusivamente, con apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva; è necessario presentare comunicazione al Comune;
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatore diretto o IAP;
- terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori (allegato A, Legge 448/2001);
- terreni agricoli ubicati nei comuni montani totalmente esenti o parzialmente delimitati, secondo la Circolare ministeriale n. 9/1993;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva o indivisibile e inusucapibile;
- immobili degli enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento di attività non commerciali (è necessario presentare Dichiarazione IMU ENC);
- immobili ad uso culturale (musei, biblioteche, etc...); immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze; gli immobili di proprietà della Santa Sede;
- immobili dell'Accademia dei Lincei, anche se non direttamente utilizzati per le sue finalità istituzionali (art. 1 commi 639 e 640, Legge 29 dicembre 2022, n. 197);
- fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9;

Riduzioni IMU 2026:

- riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse categorie A/1, A/8, A/9) concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (figli e genitori), a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante sia possessore di un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati;
- riduzione del 25% (o equivalentemente riduzione al 75%) della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato;
- riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobile posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE – OBBLIGO COSTITUTIVO:

La dichiarazione Imu serve a comunicare al Comune le variazioni intervenute nel corso dell'anno precedente, che influiscono sulla determinazione dell'imposta, della sua riduzione o dell'esenzione. Pertanto obbligo di presentare la dichiarazione sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal Comune.

Tutti i casi in cui occorre presentare la dichiarazione Imu sono espressamente indicati nelle istruzioni ministeriali per la compilazione.

La dichiarazione va presentata nei seguenti casi:

- abitazioni concesse in comodato (c.d. uso gratuito);

- abitazioni locate a canone concordato;
- abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117, n. 2 del Codice Civile accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia;
- immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (esempio: usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite);
- abitazione assegnata dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- casa familiare assegnata dal giudice con proprio provvedimento al genitore affidatario dei figli;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- unica unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia;
- fabbricati di interesse storico e artistico (vincoli di cui all'articolo 10 del codice - decreto legislativo n. 42/2004);
- immobili inagibili-inabitabili quando vengano meno le condizioni per la riduzione;
- immobili esenti, immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione;
- immobili oggetti di contratti di leasing e concessione demaniale;
- fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce: il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme);
- abitazione principale dei coniugi (non separati o divorziati) con residenze separate;
- aree fabbricabili;
- terreni divenuti area edificabile;
- area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato.

NON SI VERSA L'IMU per i seguenti immobili:

- abitazione principale, diversa dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze (categorie C/2-C/6-C/7 in numero massimo di una per categoria);
 - abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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. I soggetti passivi sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU .
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.
 - fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale.
 - fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
 - casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito del provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.
 - un solo fabbricato, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- SI RICORDA L'OBBLIGO DICHIARATIVO PER QUESTA TIPOLOGIA DI FABBRICATI, PRECISANDO CHE LA DICHIARAZIONE NON HA VALORE RETROATTIVO E DEVE ESSERE PRESENTATA PER OGNI ANNUALITA'.**

MODALITA' DI PAGAMENTO:

Il versamento dell'IMU è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate (MODELLO F24).

Si ricorda che l'IMU è un tributo in AUTOLIQUIDAZIONE. Pertanto, l'Ufficio Tributi non effettua conteggi, dovendo il contribuente provvedere autonomamente o con ausilio dei Centri di Assistenza Fiscale, Commercialisti, ecc., sulla base della propria condizione possessoria, avvalendosi, in ausilio, dell'applicativo di calcolo IMU e stampa modello F24 disponibile sul sito istituzionale <https://comune.valeggiosulmincio.vr.it/servizi/servizio-dettaglio/3158475>

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE:

Per i **FABBRICATI** il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 fabbricati classificati nel gruppo A e nelle categorie C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10;
- 140 fabbricati classificati nel gruppo B e nelle categorie C/3, C/4 e C/5;
- 80 fabbricati classificati nelle categorie A/10 e D/5;
- 65 fabbricati classificati nel gruppo D, con esclusione della categoria D/5;
- 55 fabbricati classificati nella categoria C/1;

Per i **TERRENI AGRICOLI**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, il moltiplicatore 135.

Per i **TERRENI AGRICOLI**, nonché quelli non coltivati, di cui all'articolo 13, comma 5, del decreto-legge n. 201 del 2011, POSSEDUTI E CONDOTTI DAI COLTIVATORI DIRETTI E DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI ISCRITTI NELLA PREVIDENZA AGRICOLA la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) ha completamente esentato i terreni di proprietà e condotti da CD e IAP con iscrizione previdenza agricola. Per «conduzione» del terreno agricolo si intende che questo dovrà essere effettivamente coltivato dagli agricoltori e non, piuttosto, messo a rendita. **Quindi, l'agricoltore che affitta la sua terra dovrà pagare l'Imu utilizzando il moltiplicatore 135.**

Per le **AREE FABBRICABILI** il versamento va effettuato in base al valore venale in comune commercio all'1/1/2026.

Gli IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, possono godere della riduzione del 50% della base imponibile, a condizione che venga dichiarata l'agevolazione.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO: L'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento. Il soggetto proprietario degli immobili è tenuto a presentare relativa dichiarazione iniziale della concessione in locazione, e/o dichiarazione di variazione (proroghe/risoluzioni), all'ufficio tributi del Comune, entro il 30/06/2026, su modello messo a disposizione dal Comune, con allegata copia dei contratti di locazione e relativa registrazione e/o le eventuali proroghe/risoluzioni fatte successivamente allo scadere dei primi 3 o 2 anni.

IMMOBILI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI: Si applica la riduzione del 50% della base imponibile limitatamente alla parte dell'anno durante il quale sussistono le condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. In alternativa il contribuente può presentare una dichiarazione su apposito modulo predisposto dall'Ufficio, con decorrenza dalla data di presentazione dell'istanza stessa. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili (con qualunque destinazione d'uso) il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici; né possono essere considerati inabitabili gli immobili in corso di costruzione e/o accatastati nelle categorie F3 o F4.

Comodato gratuito: in base alla recente giurisprudenza (sentenza n. 37346 del 20/12/2022) **NON È POSSIBILE APPLICARE TRA COMPROPRIETARI** la disciplina agevolata dell'imu prevista per i comodati gratuiti (sia per l'aliquota ridotta stabilita dal comune che per la riduzione del 50% della base imponibile statale).

In tema di ICI (ma la questione è applicabile anche per l'IMU) con l'ordinanza n. 37346/2022 è stato affermato il seguente principio di diritto: *“In tema di ICI, con riguardo all'eventuale previsione di un regolamento comunale che assimili ad abitazione principale i «fabbricati concessi in uso gratuito a parenti e affini entro il secondo grado che li utilizzino come abitazione principale», la fattispecie normativa è riferita alla sola ipotesi in cui il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in comodato l'immobile ad un parente o affine entro il secondo grado, che non possa vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento, per destinarlo ad abitazione principale per sé e per la propria famiglia; ne discende che non può rientrarvi la diversa ipotesi*

di concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile, in quanto, il presupposto dell'esenzione pro quota per il comproprietario che l'abbia – o per i comproprietari che l'abbiano – destinato ad abitazione principale è fondato proprio sulla titolarità della quota di comproprietà e prescinde da una concessione in comodato da parte del comproprietario ivi non residente, che beneficerebbe, altrimenti, dell'esenzione pro quota – a differenza degli altri comproprietari – senza avere fissato la dimora abituale nell'immobile, in palese violazione dell'art. 1, comma 2, del D.L. 27 maggio 2008 n. 93, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2008 n. 126”.

Si invitano i contribuenti che rientrano in questa casistica, ad adeguare i relativi versamenti IMU 2023, 2024 e 2025 attraverso l'istituto del ravvedimento operoso.

Per tutti gli altri casi di comodato gratuito dove “il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in comodato l'immobile ad un parente o affine entro il secondo grado, che non possa vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento, per destinarlo ad abitazione principale per sé e per la propria famiglia” restano vigenti le seguenti disposizioni:

COMODATO GRATUITO COMUNALE: È prevista un'aliquota agevolata del 9,6 per mille applicabile per l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo a i parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli e viceversa) che la utilizzano come abitazione a condizione che l'utilizzatore acquisti la residenza anagrafica nell'immobile e che il titolare del diritto reale presenti idonea dichiarazione su modello predisposto dal Comune entro la scadenza prevista (30/06/2026).

COMODATO GRATUITO STATALE: È prevista una riduzione del 50% della base imponibile. Si tratta di un'impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: il comodante deve possedere una sola abitazione in Italia e risiede anagraficamente nonché dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Nota Bene: per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131/86, art. 5, del T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro). Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto. Per godere di tale agevolazione è necessario presentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo, la dichiarazione IMU su modello ministeriale ed allegare copia del contratto stesso o copia del Modello 69 in cui, come tipologia dell'atto, è indicato "Contratto verbale di comodato".

ALIQUOTE ANNO 2026:

ALIQUOTA 5,50 per mille

(per abitazione principale nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze – detrazione euro 200,00);

ALIQUOTA 5,60 per mille

(Aliquota per i fabbricati categoria catastale B1 – collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.);

Deliberazione n. 64 del 30/12/2025 -

copia informatica per consultazione

ALIQUOTA 9,60 per mille

(per l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale.);

ALIQUOTA 8,60 per mille

(per i terreni agricoli);

ALIQUOTA 10,60 per mille

(per le aree fabbricabili);

ALIQUOTA 8,60 per mille

(per i fabbricati categoria catastale D);

ALIQUOTA 1,00 per mille

(per i fabbricati rurale o ad uso strumentale);

ALIQUOTA 10,60 per mille

(per tutti gli altri immobili);

ALIQUOTA 0,00 per mille

(per i fabbricati di proprietà ATER: -art. 1 c. 754 L. 160/2019);

Variazione **tasso di interesse legale 2026**

Dal 1° gennaio 2026 il tasso di interesse da applicare in caso di ravvedimento operoso è pari al 1,60% annuo (MEF - Decreto 10/12/2025 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 289 del 13/12/2025).

Riforma del sistema sanzionatorio - Decreto Legislativo 14 giugno 2024, n. 87

Per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024 il ravvedimento operoso si basa sulla sanzione minima ridotta al 25% (dal 30%).

Quindi per il 2025 la sanzione del ravvedimento operoso è applicata nelle seguenti misure:

- 0.083% giornaliero per ravvedimenti effettuati entro 14 giorni dalla scadenza;
- 1.25% per ravvedimenti effettuati dopo il 14° giorno ed entro 30 giorni dalla scadenza;
- 1.39% per ravvedimenti effettuati dopo il 30° giorno ed entro 90 giorni dalla scadenza;
- 3,125% (1/8 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati dopo 90 giorni ed entro il termine di presentazione della dichiarazione (in caso di dichiarazione periodica) o entro un anno dalla scadenza;
- 3,572% (1/7 della sanzione minima) per ravvedimenti effettuati successivamente alla data precedente.
- 4.17% (1/6 della sanzione minima) in presenza di comunicazione dello schema di atto di cui all'articolo 6-bis, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, non preceduto da un verbale di constatazione, senza che sia stata presentata istanza di accertamento con adesione ai sensi dell'articolo 6, comma 2-bis, primo periodo del decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218.