STUDIO BRAMBILLA & SONS
EST. 1959
"De ponte non cadit, qui cum sapientia procedit"

CIRCOLARE INFORMATIVA

IMU – Versamento della seconda rata – Modalità – Termini

1 PREMESSA

Entro il 16.12.2026 va versata la seconda rata dell'IMU per il 2026.

Per la generalità dei soggetti passivi (esclusi gli enti non commerciali di cui all'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019) la seconda rata dell'IMU per il 2026 è prevista:

- a saldo dell'IMU dovuta per il 2026 (da calcolare applicando le aliquote in vigore per quest'anno nel Comune in cui è ubicato l'immobile);
- al netto di quanto già versato con la prima rata, che andava corrisposta entro lo scorso 16.6.2026.

1.1 enti non commerciali

Specifiche regole per il versamento dell'IMU sono stabilite per gli enti non commerciali che possiedono almeno un immobile esente (anche parzialmente), in quanto impiegato per le proprie attività istituzionali svolte con modalità non commerciali. Tali enti devono versare:

- entro il 16.12.2026, la seconda rata dell'IMU per il 2026, pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per il 2025 (analogamente alla prima rata, che andava pagata entro il 16.6.2026);
- entro il 16.6.2027, la terza rata (eventuale), a conguaglio dell'IMU dovuta per il 2026 (al netto degli importi già corrisposti con le prime due rate).

Versamento dell'IMU entro il 16.12.2026	
Soggetti passivi "ordinari"	**Enti non commerciali**
Seconda rata dell'IMU per il 2026 (a saldo dell'IMU dovuta per il 2026, al netto di quanto già versato con la prima rata).	Seconda rata dell'IMU per il 2026 (pari al 50% dell'IMU complessivamente corrisposta per il 2025).

1.2 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 TERMINI DI VERSAMENTO DELL'IMU PER IL 2026

Di seguito si riepilogano le scadenze per il versamento dell'IMU relativa all'anno 2026.

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)

Versamento dell'IMU per il 2026	
Soggetti passivi "ordinari"	**Enti non commerciali**
	Terza rata: entro il 16.6.2027 (conguaglio, sulla base delle aliquote per il 2026)

Facoltà dei Comuni di differimento dei termini di versamento

I Comuni, con proprio regolamento, possono disporre la proroga dei termini di versamento in presenza di "situazioni particolari".

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 relativa agli immobili a destinazione produttiva del gruppo catastale "D".

3 SOGGETTI PASSIVI

Nella tabella che segue sono individuati i soggetti passivi dell'IMU.

Sono soggetti passivi IMU	
Proprietario	Titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie)
Locatario nel contratto di locazione finanziaria (leasing), 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 leasing	Genitore proprietario non assegnatario della casa familiare

4 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;
- possono essere previste specifiche esenzioni o riduzioni.

5 ABITAZIONE PRINCIPALE

In materia di IMU si qualifica come "abitazione principale" l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore al contempo:

- vi ha stabilito la propria residenza anagrafica;
- vi dimora abitualmente.

L'art. 1 co. 741 lett. c) della L. 160/2019 individua ulteriori fattispecie assimilate all'abitazione principale.

5.1 Pertinenze dell'abitazione principale

Ai sensi dell'art. 817 c.c., un immobile può essere considerato pertinenza se, al contempo:

- è destinato in modo durevole a servizio od ornamento di un altro immobile (bene principale);
- tale destinazione viene disposta da parte del proprietario del bene principale, o di chi ha un diritto reale sul medesimo.

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).

Alle pertinenze si applica lo stesso regime IMU dell'abitazione principale a cui si riferiscono.

Per le pertinenze eccedenti i suddetti limiti (ad esempio secondo box auto), l'IMU va determinata applicando l'aliquota per gli "altri immobili" ex art. 1 co. 754 della L. 160/2019.

5.2 applicazione dell'imu all'abitazione principale

Le abitazioni principali censite:

- nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), e le relative pertinenze, sono assoggettate all'IMU, seppure con l'aliquota agevolata e la detrazione pari a 200,00 euro di cui all'art. 1 co. 748 e 749 della L. 160/2019;
- nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 o A/9, e le relative pertinenze, sono escluse dall'IMU.

Agevolazioni per l'abitazione principale e le pertinenze

Abitazione principale	Agevolazioni	Pertinenze
Abitazione principale NON accatastata in A/1, A/8 e A/9.	• Esclusione dall'IMU.	Esclusivamente (anche se iscritte in Catasto unitamente all'abitazione): • un'unità immobiliare in C/2; • un'unità immobiliare in C/6; • un'unità immobiliare in C/7.
Abitazione principale accatastata in A/1, A/8 e A/9.	Assoggettamento a IMU con: • aliquota agevolata; • detrazione pari a 200 euro.	

6 ALIQUOTE DA APPLICARE PER IL 2026

Per determinare l'IMU dovuta per il 2026, vanno individuate le aliquote in vigore per quest'anno nel Comune dove è situato l'immobile.

Con riferimento alle aliquote ed ai regolamenti deliberati per l'anno 2026:

- entro il 14.10.2026, il Comune era tenuto a inserire il prospetto delle aliquote ed il testo del regolamento nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale;
- entro il 28.10.2026, le aliquote e i regolamenti dovevano risultare pubblicati sul sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le aliquote ed i regolamenti hanno effetto per l'anno 2026 solo se sono stati pubblicati sul sito del Dipartimento delle finanze entro il 28.10.2026.

Sul medesimo sito Internet è possibile verificare le aliquote in vigore per ciascun Comune nel 2026.

Mancata tempestiva pubblicazione delle aliquote

Se entro il 28.10.2026 le aliquote non sono state pubblicate sul sito del Dipartimento delle finanze, ai fini della determinazione dell'IMU per il 2026 vanno applicate:

- le aliquote in vigore nel 2025, se per tale anno il prospetto delle aliquote è stato inserito e pubblicato secondo le modalità e i termini prescritti;
- le aliquote "di base" individuate dai co. 748 - 755 dell'art. 1 della L. 160/2019, se neppure nel 2025 (primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote) risulta una delibera approvata e pubblicata secondo le modalità e i termini prescritti.

7 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 ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

7.1 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 16.11.2026, l'intero mese di novembre (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente.

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 (come l'acquisto o la perdita di un'agevolazione) che intervengono in corso d'anno (così la circ. Agenzia delle Entrate 7.6.2000 n. 118, con riguardo all'ICI).

7.2 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.

7.3 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.

8 MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma "PagoPA" di cui all'art. 5 del DLgs. 82/2005 (codice dell'amministrazione digitale), e le altre modalità previste dallo stesso codice, secondo le previsioni che verranno stabilite da un apposito DM.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (provv. Agenzia delle Entrate 26.5.2020 n. 214429).

8.1 Codici tributo dell'IMU

I codici tributo per il versamento dell'IMU, tramite il modello F24, sono riportati, da ultimo, nella ris. Agenzia delle Entrate 29.5.2020 n. 29.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune	3912
IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune	3913
IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - Comune	3914
IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - Comune	3916
IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - Comune	3918
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato	3925
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune	3930
IMU - Imposta Municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - Comune	3939
IMU - Imposta Municipale propria - Interessi da accertamento - Comune	3923

Tipologia di versamento	Codice tributo
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 dall’IMU.

Versamento ai fini del 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).

8.2 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).