

IMU 2026: chi paga? Dagli immobili di lusso alla casa in affitto, le istruzioni

Acconto IMU in scadenza: chi paga l'imposta e chi, invece, non deve versare alcuna somma?

Dagli immobili di lusso alle case in affitto, esenzioni ed esclusioni

(Fonte: <https://www.informazionefiscale.it/> 9 giugno 2026)



Nel **calendario fiscale di giugno** uno degli appuntamenti principali è il **versamento dell'acconto IMU 2026**: entro il 16 giugno è necessario pagare la prima rata dell'anno.

In linea generale, sono chiamati alla cassa coloro che possiedono fabbricati, escluse le **abitazioni principali** che non sono classificate come di lusso, aree fabbricabili e terreni agricoli.

Individuare chi è tenuto a effettuare i versamenti non è sempre un'operazione semplice e immediata. Di seguito le regole da seguire e i fattori da considerare per verificare eventuali agevolazioni o esenzioni: dall'**importo** alla tipologia di **utilizzo della casa**.

IMU 2026, tra soggetti obbligati ed esenzioni

- [Chi paga l'acconto IMU entro il 16 giugno?](#)
- [Chi, invece, non deve pagare?](#)
- [Esenzione IMU prima casa: come funziona?](#)
- [Gli immobili classificabili come abitazioni principali](#)
- [Gli altri casi di esenzione tra regole e novità](#)

IMU, chi deve pagare l'acconto?

Per verificare chi deve pagare l'IMU e chi no è necessario partire dalla normativa di riferimento, la Legge di Bilancio 2020, che delinea il **presupposto per il versamento dell'imposta**.

Fa scattare il pagamento della cosiddetta *tassa sulla casa* il possesso di:

- **fabbricati**, esclusa l'abitazione principale a patto che non rientri tra le seguenti categorie catastali:
 - abitazioni di tipo signorile;
 - abitazioni in ville;
 - castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.
- **aree fabbricabili**;
- **terreni agricoli**.

La platea di cittadini e cittadine interessate dall'[appuntamento del 16 giugno](#) è composta dalle seguenti categorie:

- proprietari dell'immobile;
- titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;
- genitori assegnatari della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Come specifica il Ministero dell'Economia e delle Finanze sul portale istituzionale, l'imposta è *“dovuta esclusivamente dai suddetti soggetti e non anche dall'occupante dell'immobile (il quale era assoggettato alla TASI, che è stata abolita dalla legge di bilancio 2020)”*.

Chi non deve pagare l'acconto IMU 2026?

Definendo la **platea di soggetti obbligati al pagamento dell'IMU**, possiamo già escludere sicuramente i **cittadini e le cittadine** che non sono chiamate a versare l'imposta municipale propria **entro il 16 giugno e il 16 dicembre**:

- l'inquilino dell'immobile in caso di affitto (l'imposta viene versata dal titolare dei diritti reali);
- il nudo proprietario (quando sull'immobile c'è un usufrutto);
- la [società di leasing](#) concedente (paga l'utilizzatore);
- il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda e quindi dell'immobile che l'ha concessa in affitto);
- il coniuge non assegnatario in caso di separazione o divorzio (paga il coniuge che ha ricevuto l'uso dell'immobile).

Oltre ai casi di esclusione totale, bisogna poi considerare anche la [regola dell'importo minimo](#), che solleva dal pagamento dell'IMU anche i cittadini e le cittadine che, sulla carta, dovrebbero corrispondere le somme.

Si può evitare di procedere con il versamento, se l'importo dovuto tra acconto e saldo resta sotto la **soglia dei 12 euro** o della cifra indicata dal singolo Comune.

Se il totale supera il limite ma la prima rata è pari, ad esempio, a 11 euro, il pagamento deve essere effettuato ma si può posticipare al saldo, corrispondendo una rata unica.

Esenzione IMU prima casa: chi paga e chi invece non deve versare l'acconto

Considerate le regole per definire la platea di coloro che sono chiamati a pagare l'**acconto IMU entro il 16 giugno**, è necessario soffermarsi anche sulle agevolazioni ed esenzioni.

L'esclusione più rilevante riguarda, senza dubbio, la **prima casa**, o per essere più precisi **l'abitazione principale**.

Non si tratta di un'agevolazione, ma di una eccezione prevista dalla normativa di riferimento. E, in ogni caso, si applica a un solo immobile.

Che cosa si intende per abitazione principale?

Una definizione di **abitazione principale** è contenuta nella Legge di Bilancio 2020, al comma 741, lettera b), dell'articolo 1:

“Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare”.

Con la [Sentenza della Corte Costituzionale numero 209 del 13 ottobre 2022](#) che ha riportato in vita il diritto alla **doppia esenzione per i coniugi** con residenze in abitazioni differenti, sia se situate nello stesso comune che in comuni diversi, si supera la necessità di rispettare il **duplice requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale per tutto il nucleo familiare** e non solo per il possessore.

L'IMU, però, è sempre dovuta per gli **immobili di lusso**: anche quando vengono utilizzati come abitazioni principali non beneficiano del trattamento di favore.

Categoria catastale	Tipologia di immobile
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

IMU 2026: gli immobili classificabili come abitazioni principali

Come specifica il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'esclusione dal pagamento dell'IMU riguarda anche le **pertinenze dell'abitazione principale** *“classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo”*.

Ci sono, poi, diverse categorie di immobili **assimilabili all'abitazione principale** che possono, quindi, beneficiare dello stesso trattamento:

- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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 decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- la **casa familiare** assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di 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 **immobile, 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 militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 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.

Dal 2020 il trattamento di favore non è più previsto per **cittadine e cittadini pensionati all'estero** e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE) a cui è comunque riservata una [riduzione del 50 per cento](#).

Spetta, invece, ai singoli Comuni la scelta di escludere dal **pagamento dell'IMU** anche l'unità immobiliare posseduta da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a patto, però, che l'immobile non risulti locato.

In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può comunque essere **applicata una sola volta**.

IMU 2026: gli altri casi di esenzione

Per concludere la carrellata su **chi deve pagare l'IMU** e chi, invece, non è chiamato a farlo entro la **scadenza del 16 giugno** è necessario passare a rassegna anche gli **altri casi di esenzione**.

L'imposta non è dovuta anche nei seguenti casi:

- 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;
- fabbricati classificati o classificabili nelle **categorie catastali da E/1 a E/9**;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali;
- fabbricati e pertinenze destinati esclusivamente all'esercizio del culto, a patto che siano in linea con le disposizioni costituzionali;
- fabbricati di proprietà della **Santa Sede** (articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense);
- fabbricati appartenenti agli **Stati esteri** e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- immobili posseduti e utilizzati da **enti pubblici e privati** diversi dalle società, dagli enti non commerciali del terzo settore destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a) della legge n. 222/1985 (attività di religione o di culto);
- **terreni agricoli**:
 - posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole;
 - ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
 - ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
 - a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
 - ricadenti in aree montane o di collina delimitate.

Alla lista la Legge di Bilancio 2023 ha anche aggiunto gli **immobili occupati abusivamente** per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria.

E la Manovra del 2024 ha previsto, inoltre, anche l'esenzione per immobili posseduti e utilizzati dagli Enti non commerciali (Enc) per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività meritevoli di tutela.

Su questo fronte, la Legge di Bilancio 2026 ha fornito un'interpretazione autentica dei requisiti per beneficiare dell'esonero, soffermandosi sulla definizione di "**modalità non commerciale**" che apre le porte dell'esenzione.

In questi casi **non è dovuto alcun pagamento**: a tutte le **esenzioni ordinarie** si aggiungono, poi, le **misure adottate** per far fronte ad **eventi straordinari** da verificare territorio per territorio.