

Imu e Tari, nuove regole per milioni di italiani: l'imposta sulla casa sarà solo online, tassa sui rifiuti da aggiornare entro 90 giorni

di Redazione Economia

Imu solo telematica, tempi più stretti per la Tari e nuovi effetti sulle liti catastali. Con la riforma dei tributi locali cambiano gli adempimenti per proprietari e contribuenti: ecco cosa fare per evitare errori e sanzioni (Fonte: <https://www.corriere.it/> 18 settembre 2026)



Per milioni di proprietari di immobili arriva una piccola rivoluzione fiscale. Le novità introdotte dal decreto legislativo 147 del 2026 sulla fiscalità locale cambiano le regole del gioco per **Imu e Tari**, con effetti concreti su chi possiede una casa, un negozio o un altro immobile.

Da un lato si punta alla semplificazione, concentrando tutte le comunicazioni in un unico canale digitale. Dall'altro aumentano gli obblighi di tempestività per i contribuenti e si allungano i tempi entro i quali Comuni e cittadini potranno chiedere **conguagli e rimborsi**. Il provvedimento è entrato in vigore il 12 agosto dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

L'Imu solo telematica

La novità più rilevante riguarda l'Imu. Come evidenziato dal *Sole 24 Ore*, **la dichiarazione diventerà esclusivamente telematica e sarà l'unico strumento attraverso cui comunicare le variazioni rilevanti ai fini dell'imposta.**

Verrà adottato un nuovo modello ministeriale destinato a raccogliere tutte le informazioni necessarie, comprese quelle richieste per beneficiare di eventuali agevolazioni locali. Per i contribuenti questo significa soprattutto una cosa: meno moduli diversi e meno procedure comunali da seguire, ma anche maggiore attenzione nel rispettare gli adempimenti previsti dal

modello nazionale. In prospettiva, i Comuni avranno margini più ridotti per richiedere comunicazioni aggiuntive rispetto a quelle previste dal modulo ministeriale.

La denuncia Tari entro 90 giorni

Ancora più immediato l'impatto sulla Tari. **Chi occupa un immobile, cambia abitazione o modifica elementi che incidono sulla tassa rifiuti dovrà muoversi molto più rapidamente rispetto al passato. La denuncia non potrà più essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo, ma dovrà arrivare al Comune entro 90 giorni dall'evento che genera la variazione.**

La stretta riguarda numerose situazioni della vita quotidiana: **l'acquisto di una nuova casa, l'inizio di una locazione, la cessazione dell'occupazione di un immobile, ma anche modifiche della superficie tassabile o del numero dei componenti del nucleo familiare.** In sostanza, il contribuente dovrà aggiornare molto più velocemente la propria posizione fiscale per evitare contestazioni.

Le controversie sulle rendite catastali

L'altro cambiamento destinato ad avere effetti pratici importanti riguarda le controversie sulle **rendite catastali**, cioè il valore sul quale viene calcolata l'Imu. Finora una lunga causa poteva creare incertezza sui tempi per recuperare somme versate in eccesso o per accertare eventuali importi ancora dovuti. La riforma interviene proprio su questo punto. **Durante il contenzioso il pagamento dell'Imu continuerà a essere effettuato sulla base della rendita catastale già registrata.** Solo alla conclusione della causa verranno effettuati i conteggi definitivi. **Se il giudice ridurrà la rendita, il contribuente potrà chiedere il rimborso delle somme pagate in più entro il 31 dicembre del quinto anno successivo alla sentenza definitiva.** Se invece sarà il Comune a ottenere un aumento della rendita, l'ente potrà recuperare la maggiore imposta dovuta nello stesso arco temporale, applicando però soltanto gli interessi e non le sanzioni.

Il rischio effetti retroattivi

La conseguenza pratica è significativa: una lite catastale durata molti anni potrà produrre conguagli retroattivi per tutto il periodo interessato. Tradotto, **chi contesta una rendita dovrà conservare la documentazione e tenere conto che il conto finale potrebbe arrivare molto tempo dopo la chiusura del procedimento.** L'obiettivo dichiarato della riforma è semplificare il rapporto tra contribuenti ed enti locali attraverso una maggiore digitalizzazione degli adempimenti. Per i proprietari di casa, però, il messaggio è chiaro: meno burocrazia sulla carta, ma maggiore attenzione alle scadenze e alle comunicazioni da effettuare nei tempi previsti.