

Imu, l'acconto entro il 16 giugno: come pagare il giusto (ma c'è chi non deve versare niente) di Stefano Poggi Longostrevi

È tempo del primo pagamento per l'Imposta municipale unica. Se non è cambiato nulla si versa il 50% del totale 2025, il conguaglio a dicembre in base alle nuove aliquote. Confermate le principali agevolazioni (Fonte: <https://www.corriere.it/> 1° giugno 2026)

Che cosa c'è da sapere

L'Imu batte cassa. Entro martedì 16 giugno i proprietari immobiliari devono versare l'acconto dell'Imposta municipale unica. È confermata per fortuna l'esenzione per le abitazioni principali e relative pertinenze, escluse quelle di lusso. Anche per il 2026 l'Imu non è dovuta per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili, a condizione che sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per violazione di domicilio o sia iniziata l'azione giudiziaria penale per occupazione abusiva. L'esenzione ha effetto dalla data di presentazione della denuncia penale e va poi presentata la dichiarazione Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo. L'Imu, come è consuetudine, va pagata in due rate. Entro martedì 16 giugno l'acconto del 50%, mentre il restante 50% va versato entro il 16 dicembre.

Guarda [QUI L'INFOGRAFICA](#) su regole e obblighi, scadenze ed esenzioni: tutto quello che devi sapere sull'Imu 2026.

Le scadenze

16 giugno

Versamento
acconto Imu 2026
calcolato
con le aliquote
del Comune
del 2025

16 dicembre

Versamento
saldo Imu 2026
In base alle aliquote
stabilite dal Comune
per il 2026
da pubblicare
entro il 28 ottobre



Il conteggio

Per l'acconto il conteggio è semplice, se non ci sono state variazioni nella consistenza immobiliare. Il contribuente deve sommare l'Imu pagata nel 2025 tra acconto e saldo e versare, entro il 16 giugno, il 50% di tale importo, per ciascuna tipologia di immobili, utilizzando il relativo codice tributo. Se ci sono state variazioni nel patrimonio immobiliare nel corso del 2025 o del 2026, come acquisti o vendite, si tiene conto della situazione attuale, ma applicando per l'acconto di giugno ancora l'aliquota deliberata dal comune per l'anno precedente. Per gli immobili acquistati nel 2026, il contribuente può utilizzare per il calcolo anche la nuova aliquota eventualmente approvata, se già pubblicata sul sito www.finanze.gov.it. In tutti gli altri casi, le aliquote 2026 già deliberate (e quelle che verranno stabilite e pubblicate entro il 28 ottobre prossimo) vanno considerate solo in fase di saldo.

I codici tributo

Abitazione principale e pertinenze (solo categorie catastali A1, A8 e A9), solo al Comune	3912
Terreni, solo al Comune	3914
Aree fabbricabili, solo al Comune	3916
Altri fabbricati, solo al Comune	3918
Immobili ad uso produttivo, gruppo catastale D, allo Stato	3925
Immobili ad uso produttivo, gruppo catastale D, al Comune	3930
Immobili destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939

Chi deve pagare l'imposta

Devono pagare l'Imu tutti i proprietari di immobili situati in Italia, e tutti coloro che su di essi sono titolari di un diritto reale di godimento: l'usufruttuario o chi ha un diritto d'abitazione (come il coniuge superstite sulla casa di famiglia, ma è esente se l'abitazione non è classificata come immobile di pregio), di uso, enfiteusi e superficie. L'imposta va versata anche dalle società per gli immobili posseduti di qualsiasi categoria, anche se utilizzati nell'esercizio dell'attività. Esonerati gli immobili-merce, costruiti o ristrutturati per la vendita e rimasti invenduti, ma solo per il periodo dopo il completamento del fabbricato ed è obbligatorio presentare la dichiarazione Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si applica l'esenzione per la prima volta. **Nel caso di più comproprietari – o di più contitolari di un diritto reale – l'imposta è pagata da**

ciascuno in proporzione alla propria quota e con versamenti separati. L'esenzione per l'abitazione principale si applica solo a chi vi dimora e ha la residenza anagrafica; gli altri comproprietari che non vi risiedono devono invece pagare l'imposta municipale unica sulla propria quota di proprietà.

La mappa
Dichiarazione Imu: i principali casi di obbligo.
Variazioni anno 2025, scadenza: 30 giugno 2026

- Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
- Abitazioni date in comodato a parenti di 1° grado (figli, genitori) se spetta la riduzione al 50% dell'Imu
- immobile che ha perso o acquistato il diritto all'esenzione Imu
- Fabbricati di interesse storico e artistico
- Immobile occupato abusivamente con denuncia penale o azione giudiziaria penale

€ MQ €

Chi rientra tra gli obbligati

L'Imu non è dovuta sull'abitazione principale e relative pertinenze (una per categoria catastale), con esclusione degli immobili accatastati come A1, A8 e A9. Il tributo colpisce, quindi, gli immobili abitativi a disposizione, come le seconde case e quelli affittati o sfitti. Si paga anche sugli immobili dati in uso gratuito, salvo la riduzione al 50% tra genitori e figli a certe condizioni (vedi box sotto). Si paga anche sulle pertinenze non della prima casa o comunque non agevolabili come il secondo box. **L'Imu si versa anche per uffici, negozi, depositi, capannoni, altri immobili commerciali e industriali e per le aree fabbricabili** (conta il valore commerciale al 1° gennaio 2026) da chiunque posseduti. L'Imu colpisce anche i terreni agricoli, anche se incolti, inclusi gli orticelli. Sono esclusi i fondi agricoli, da chiunque posseduti, ubicati nei Comuni classificati come montani o di collina (circolare ministeriale n. 9 del 14 giugno 1993). Esenti anche i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, ubicati in qualsiasi altro Comune. L'Imu si paga sulla base dei mesi di possesso, per fare un mese bastano 15 giorni.

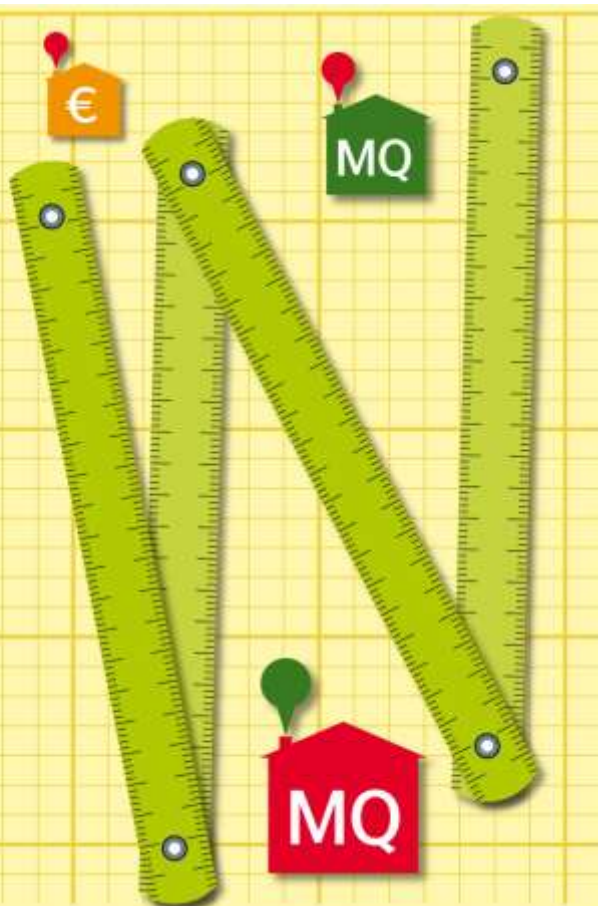
Il gioco dei moltiplicatori

Come si calcola la base imponibile dell'Imu

Sono escluse l'abitazione principale e le relative pertinenze (una per tipo) tranne A1, A8 e A9

Immobili e categoria catastale	Moltiplicatori Imu*
Abitazioni (categorie catastali A, tranne A10) e pertinenze: cantine e soffitte (C2); box e autorimesse (C6), tettoie (C7)	160
Immobili a uso collettivo (categoria B)	140
Laboratori artigianali, stabilimenti balneari (C3, C4, C5)	140
Uffici e studi (A10), banche e assicurazioni (D5)	80
Immobili a destinazione speciale (categoria D, escluso D5)	65
Negozi (C1)	55
Terreni (agricoli e non)	135

*da applicare alla rendita catastale maggiorata del 5% per gli immobili o al reddito dominicale rivalutato del 25% per i terreni



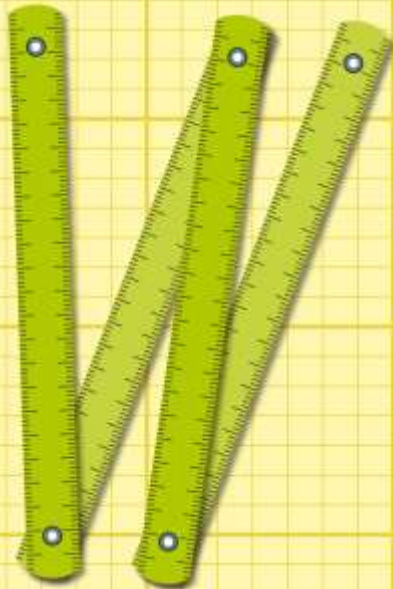
Come si calcola

Il meccanismo di calcolo è rimasto invariato, Si parte dalla rendita catastale attribuita all'immobile al 1° gennaio 2026 che va rivalutata del 5 per cento. La rendita si trova nel rogito o in una visura catastale recente. Oppure nel quadro RB di Redditi PF o nel quadro B del 730, da rivalutare del 5%. La rendita rivalutata va moltiplicata per un coefficiente a seconda della tipologia dell'immobile, invariato rispetto al 2025. Per le abitazioni ancora soggette e relative pertinenze il coefficiente è di 160; per gli uffici è 80 e per i negozi 55. Per gli immobili affittati a «canone concordato» nei Comuni ad alta tensione abitativa (i capoluoghi di provincia e tutti i Comuni con più di 10.000 abitanti) si applica la riduzione del 25% dell'imposta e quindi si paga il 75% dell'Imu e molti comuni prevedono anche un'aliquota agevolata. **Ridotta del 50% anche la base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per il periodo dell'anno in cui sussistono tali condizioni**, da accertare da un tecnico comunale. Dimezzata la base di calcolo anche per i fabbricati di interesse storico e artistico. Per i terreni, nei Comuni in cui sono ancora soggetti a Imu, si considera il reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135. All'imponibile così ottenuto si applica l'aliquota stabilita dal Comune. L'Imu totale va divisa per le quote e per il periodo di possesso e ora si versa il 50% del risultato finale.

Così il conto

Vediamo il calcolo dell'Imu 2026 del proprietario di un appartamento a Milano dato in locazione con contratto a canone libero per 4 anni dal 1 gennaio 2024

Il proprietario verserà come acconto Imu 2026 la metà dell'importo versato nel 2025



Rendita catastale	800,00
X	X
1,05 (maggiorazione 5%)	1,05
=	=
Rendita catastale maggiorata del 5%	840,00
X	X
Moltiplicatore (160 per abitazioni, box, cantine e solai, 55 per i negozi, 80 per uffici)	160
=	=
Base imponibile Imu	134.400
X	X
Aliquota decisa dal Comune per il 2025	1,04%
=	=
Imu annua 2025	1.397,76
Acconto Imu versato a giugno 2025 (Codice 3918)	699,00
Saldo Imu versato a dicembre 2025 (Codice 3918)	699,00
Totale Imu versata nel 2025 (699,00 + 699,00)	1.398,00
Acconto Imu 2026 da versare con codice 3918 (1.398,00:2)	699,00

Sempre salva l'abitazione principale: case di pregio nel mirino

L'Imu non è dovuta sull'abitazione principale e relative pertinenze. Per abitazione principale si intende un'unica unità immobiliare ad uso abitativo classificata nel gruppo catastale A (esclusi gli uffici A/10), nella quale il contribuente dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Le due circostanze devono coesistere. La dimora effettiva può essere provata con le bollette delle utenze (acqua, elettricità, gas). **L'esenzione vale anche per le pertinenze dell'abitazione principale, ma solo nei limiti di una per ciascuna categoria, C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero), C/6 (box o posto auto), C/7 (tettoia).** Per effetto della sentenza della Corte costituzionale 209 del 13 ottobre 2022, non è più richiesto come requisito per l'esenzione che anche il coniuge o altri componenti del nucleo familiare abbiano dimora e residenza anagrafica nell'abitazione (come ad esempio se uno dei coniugi si è trasferito in altra città per motivi di lavoro, si veda l'articolo nell'altra pagina). Se il contribuente utilizza come abitazione principale due appartamenti adiacenti ma accatastrati separatamente dovrà scegliere a quale dei due applicare l'esenzione. L'Imu rimane dovuta sulle abitazioni principali di maggior pregio, ossia di categoria A/1 (immobili signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi).

Separazione o divorzio, a chi tocca: esonero per gli anziani in casa di cura

L'esenzione Imu è prevista per legge anche nei seguenti casi:

1) l'abitazione familiare assegnata al genitore affidatario dei figli con provvedimento del giudice che costituisce il diritto di abitazione in capo all'assegnatario dell'immobile (anche se non

proprietario) in caso di separazione, divorzio o anche in assenza di rapporto coniugale;

2) le unità immobiliari di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari o destinate a studenti-soci assegnatari, a prescindere dalla residenza. Gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e i fabbricati destinati agli alloggi sociali (housing sociale);

3) l'abitazione (non locata) degli appartenenti a Forze armate, Polizia, Vigili del fuoco o alla carriera prefettizia, anche se risiedono altrove.

I comuni, come ad esempio Milano, possono assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare 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 o data in comodato d'uso. Anche per il 2026 si applica la riduzione al 50% per l'Imu sulla casa posseduta dai cittadini italiani non residenti nello Stato, se titolari di pensione estera in regime di convenzione internazionale con l'Italia, a condizione che la casa non sia locata o data in comodato d'uso.

Comodato d'uso, gratuito tra genitori e figli: si paga il 50%, ma attenti ai vincoli

Immobili in comodato? Gli sconti ci sono, ma per pochi. **È prevista, infatti, la riduzione al 50% dell'Imu sull'immobile dato in comodato gratuito ma esclusivamente tra genitori e figli. Sono esclusi gli altri legami di parentela.** La riduzione del 50% della base imponibile si applica per l'immobile dato in comodato gratuito ad un parente in linea retta di primo grado, ossia tra genitore e figlio o viceversa, solo se si verificano le seguenti condizioni:

1) il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato (che non deve essere A1, A8 o A9);

2) il comodatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale, stabilendovi residenza anagrafica e dimora abituale;

3) oltre all'immobile dato in comodato, il comodante può possedere un solo altro fabbricato abitativo nello stesso Comune, adibito a propria abitazione principale;

4) il comodante non deve possedere, oltre a quello dato in comodato e alla propria abitazione principale, nessun altro immobile abitativo in Italia (non rilevano gli immobili non abitativi);

5) il contratto di comodato deve essere registrato (per la registrazione si deve pagare l'imposta di registro di 200 euro), infrazione sanabile con ravvedimento operoso.

Le due strade per saldare l'anticipo L'F24 batte il bollettino postale

Il versamento dell'Imu si effettua con il modello F24 o tramite bollettino postale. È preferibile l'uso del modello F24 per compensare l'Imu con eventuali crediti fiscali o contributivi. Inoltre, con un unico modello, si può versare l'imposta dovuta in più Comuni. Nel modello F24, sezione «Imu e altri tributi locali» vanno indicati: codice catastale del Comune, numero di immobili per cui si

esegue il versamento, anno di imposta (2026) e importo da versare raggruppato in funzione del codice tributo per singola tipologia di immobile (altri fabbricati; terreni; aree fabbricabili; abitazione principale). Occorre barrare la casella «acconto». Nel campo rateazione non si indica nulla. Il pagamento si effettua con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, o per eccesso se superiore. **Chi non ha la partita Iva può presentare l'F24 cartaceo in banca o posta, purché non effettui alcuna compensazione con crediti di altri tributi.** I soggetti titolari di partita Iva, invece, devono pagare l'F24 con il remote banking della propria banca o con gli altri canali di pagamento telematici (F24 web online o tramite Entratel / Fisconline). Per qualunque soggetto, se si vuole utilizzare un credito in compensazione, dovrà pagare attraverso il canale telematico dell'Agenzia Entrate.