Saldo IMU 2026, la scadenza si avvicina. Tutto su esenzioni, agevolazioni e novità

L'IMU si prepara alla scadenza della seconda rata: il 16 dicembre 2026 va pagato il saldo dell'imposta sula casa, ed è utile ripercorrere il perimetro di esenzioni e agevolazioni, così come fare il punto delle novità (Fonte: https://www.informazionefiscale.it/ 26 novembre 2026)



Il conto alla rovescia per il **secondo appuntamento** annuale con l'imposta municipale propria è ufficialmente partito.
Mercoledì **16 dicembre 2026** è infatti la **scadenza** per il versamento del **saldo IMU**, la rata di chiusura dell'anno da calcolare a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dai singoli Comuni e pubblicate sul portale del Dipartimento delle Finanze.
A differenza di quanto accaduto per l'acconto di giugno - calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente - per il **pagamento di dicembre** occorre verificare con attenzione eventuali variazioni introdotte dall'ente locale tramite il **Prospetto delle aliquote IMU**, ormai strumento ordinario di consultazione per i contribuenti.

Saldo IMU 2026, ultima scadenza dell'anno ed è ora del calcolo esatto
L'appuntamento del **16 dicembre 2026** chiude il calendario fiscale dell'imposta sulla casa con il versamento della **seconda rata**.
La **scadenza del saldo** IMU non rappresenta una semplice replica dell'acconto estivo, ma segna il momento del conguaglio sull'intero anno d'imposta.
Mentre a giugno l'importo dovuto era stato determinato sulla base delle aliquote vigenti nell'anno precedente, per il saldo di dicembre occorre infatti ricalcolare l'IMU annuale applicando le aliquote approvate dal singolo Comune per il 2026 - consultabili nel Prospetto delle aliquote IMU sul portale del Dipartimento delle Finanze - e sottrarre quanto già versato in sede di prima rata.
Per contribuenti e consulenti è quindi il momento di **verificare con precisione** eventuali variazioni intervenute nel corso dell'anno (come acquisti, vendite, cambi di residenza o variazioni nei requisiti per esenzioni e agevolazioni) e di calcolare la base imponibile aggiornata, rivalutando la

rendita catastale del 5 per cento e applicando il relativo moltiplicatore per i fabbricati, oppure rivalutando del 25 per cento il reddito dominicale e moltiplicando per 135 per i terreni agricoli, così da versare l'esatto importo residuo tramite modello F24.

Saldo IMU: abitazione principale e coniugi con residenze diverse

Ripercorrere le regole generali che caratterizzano l'**IMU** diventa centrale per non perdere il diritto a fruire di **agevolazioni** o forme di **esenzione** integrale dal versamento.

Si conferma in primo luogo l'**esenzione sull'abitazione principale** (e sulle relative pertinenze, massimo una per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7), fatta eccezione per gli immobili di lusso accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9, per i quali l'imposta è dovuta con detrazione fissa di 200 euro.

Sul perimetro dell'esenzione pesa ormai stabilmente l'orientamento inaugurato dalla sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale e ribadito dalla Cassazione: per ottenere l'esonero conta esclusivamente la situazione del singolo possessore.

Ciascun **coniuge o parte di unione civile** ha quindi diritto all'esenzione sul proprio immobile, anche se situato nello stesso Comune dell'altro, purché vi abbia sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale.

Agevolazioni e riduzioni IMU da verificare

Prima di procedere al calcolo e alla compilazione del modello F24, occorre controllare la sussistenza delle principali riduzioni previste dalla normativa nazionale:

- **Comodato d'uso gratuito (base imponibile ridotta al 50 per cento)**: spetta per immobili non di lusso concessi a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che li utilizzano come abitazione principale. Il contratto deve essere registrato e il comodante deve risiedere e dimorare nello stesso Comune, possedendo al massimo un altro immobile abitativo in Italia (la propria abitazione principale, anch'essa non di lusso) nello stesso ente.
- **Canone concordato (imposta ridotta al 75%)**: per le abitazioni locate a canone concordato ai sensi della legge n. 431/1998 si applica uno sconto del 25% sull'imposta calcolata con l'aliquota comunale, senza obbligo di presentare la dichiarazione IMU.
- **Pensionati residenti all'estero (imposta dimezzata)**: riduzione del 50% per una sola unità abitativa non locata né concessa in comodato, posseduta in Italia da titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale residenti nello Stato estero di assicurazione.
- **Anziani e disabili ricoverati**: l'esenzione per la casa di proprietà non locata spetta solo se il Comune ha adottato una specifica delibera di assimilazione ad abitazione principale e se l'interessato ha trasferito la residenza anagrafica nella struttura.

Le novità del 2026 su terreni montani ed enti non commerciali

Sul fronte dei **terreni agricoli**, resta confermata l'esenzione per quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, oltre che per i terreni ricadenti nei comuni montani o collinari delimitati.

In merito alla riorganizzazione delle zone montane avviata con la Legge n. 131/2025, la Risoluzione MEF n. 1/DF del 1° aprile 2026 ha chiarito che i nuovi criteri altimetrici e di pendenza non producono alcun effetto fiscale sull'IMU: per individuare i terreni esenti continua a far fede esclusivamente l'elenco allegato alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993.

Per gli enti non commerciali (ENC), la **Legge di Bilancio 2026** (art. 1, commi 853-856) ha introdotto norme di interpretazione autentica sul requisito della "modalità non commerciale" ai fini dell'esenzione: per le attività sanitarie e assistenziali non accreditate i corrispettivi simbolici non devono superare la metà del prezzo medio di mercato della zona (mentre il ticket sanitario nelle strutture accreditate non fa perdere il beneficio), mentre per scuole paritarie ed enti didattici la retta media deve restare inferiore al Costo Medio per Studente (CMS) fissato dal Ministero.

Versamento F24, ravvedimento e novità in arrivo dal 2027

Il pagamento del saldo va effettuato tramite modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali), utilizzando i consueti codici tributo (ad esempio 3912 per l'abitazione principale di lusso, 3918 per gli altri fabbricati, 3914 per i terreni e 3916 per le aree fabbricabili) e barrando la casella "Saldo".

Il **versamento tramite PagoPA** resta invece non ancora operativo in attesa dei decreti attuativi, mentre il progetto presentato da Sogei il 20 novembre 2026 punta all'avvio dell'**IMU precompilata a partire dal saldo 2027**.

Si ricorda che chi dovesse saltare la **scadenza del 16 dicembre** può ricorrere al ravvedimento operoso, beneficiando delle sanzioni ridotte introdotte dal D.lgs. n. 87/2024 (sanzione base del 25 per cento, ridotta allo 0,083 per cento per ogni giorno di ritardo fino a 14 giorni, all'1,25 per cento dal 15° al 30° giorno e all'1,39 per cento entro 90 giorni, oltre agli interessi legali).

Dal 1° gennaio 2027 entreranno inoltre in vigore le **novità del D.lgs. n. 147/2026** (riforma dei tributi locali), che estenderanno per legge agli enti locali il ravvedimento frazionato e oltre l'anno, introdurranno gli avvisi bonari preventivi e renderanno esclusivamente telematica la dichiarazione IMU.