

Imu 2026, guida alla tassa sulla casa: chi paga, calcolo e scadenze

Chi deve pagare l'Imu 2026 e come si calcola? Vediamo le scadenze per versare l'imposta e le novità per quest'anno. (Fonte: <https://www.money.it/> 13 aprile 2026)



Imu 2026, come si calcola l'importo e chi deve versare l'imposta? Con l'avvicinarsi della prima scadenza dell'Imu molti sono i dubbi che i contribuenti hanno sull'imposta, soprattutto alla luce delle **importanti novità** in vigore da quest'anno.

L'Imu, come ogni anno, si versa in due rate:

- una con scadenza 16 giugno che corrisponde all'imposta dovuta per il primo semestre e per il cui calcolo si applicano aliquote e detrazioni in vigore l'anno precedente;
- una con **scadenza il 16 dicembre, a saldo**, che prevede il calcolo dell'intero anno di imposta con le aliquote deliberate e pubblicate nell'anno in corso sul sito del Dipartimento delle Finanze del Mef, con scomputo della quota già versata a giugno.

Mentre il calcolo della prima rata dell'Imu, quindi, non richiede particolare attenzione, per calcolare la seconda rata, è necessario verificare prima che il Comune in cui l'immobile è ubicato non abbia variato le aliquote.

Chi è tenuto a versare l'Imu?

L'imposta municipale propria è un tributo **patrimoniale** che deve pagare chiunque **detenga**, a qualsiasi titolo, **un immobile**, **un terreno** agricolo o un'area edificabile. Va specificato che l'obbligo di pagamento **non ricade per forza sul proprietario** dell'immobile, visto che tenuto al versamento è chi detiene il titolo di proprietà (l'usufruttuario o il comodatario).

Non sempre si è obbligati al pagamento, visto che la normativa al riguardo prevede **diverse esenzioni** e considerando che nel calcolo del dovuto entrano in gioco diverse variabili. È da tenere conto che sia a livello nazionale che a livello locale sono **previste delle riduzioni** abbastanza importanti dell'Imu che andremo a illustrare di seguito.

Chi paga l'imposta, quali sono le esenzioni previste e chi ha diritto a riduzioni? Analizziamo di seguito come funziona l'Imu 2026.

Indice dei contenuti

- [Imu, novità 2026](#)
- [Cos'è l'Imu](#)
- [Imu: come funziona](#)
- [Chi paga e chi no la tassa unica sulla casa. Soggetti obbligati ed esenzioni](#)
- [Agevolazioni e riduzioni Imu](#)
- [Le aliquote per il calcolo dell'Imu 2026](#)
 - [Le opzioni dei Comuni](#)
- [Scadenze Imu e come si paga](#)
- [Imu, come si calcola?](#)
- [Calcolo Imu, prima e seconda rata, le differenze](#)

Imu, novità 2026

Dal 1° gennaio 2026 è scattata la nuova Imu, con le **aliquote riviste** che potrebbero alleggerire il carico fiscale di molti proprietari, soprattutto con seconde case.

Il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 settembre 2024, integrato dal decreto del 6 novembre 2025, introduce un nuovo meccanismo che determina i limiti entro cui i Comuni possono muoversi nel determinare le aliquote dell'Imu.

Il nuovo sistema, che semplifica l'imposta prima molto frammentata, permette ai **Comuni di mantenere la facoltà di introdurre differenziazioni**, ma solo nelle fattispecie già individuate su scala nazionale. I vantaggi significativi per chi possiede una seconda casa (visto che per l'abitazione principale non cambia nulla) vanno ricercati nella possibilità che i Comuni possano riconoscere **aliquote agevolate a chi possiede una seconda casa a disposizione** (non affittata e non concessa in comodato d'uso) in base all'effettivo utilizzo dell'immobile.

Il meccanismo per verificare l'effettivo uso si basa su dati verificabili, come i consumi delle utenze domestiche e sulla presenza di mobilio.

Per gli immobili inagibili a causa di calamità, naturali, inoltre, si introduce la facoltà di **ridurre o azzerare l'imposta**, ma anche in questo caso la facoltà resta ai Comuni.

Cos'è l'Imu

Istituita nel 2011, negli anni l'Imu ha subito diverse modifiche, alcune delle quali introdotte in via temporanea nel periodo dell'emergenza **Covid** e pertanto non più operative. Non si paga l'imposta sull'abitazione principale, esenzione che non è stata intaccata per l'anno in corso. L'**Imu sulla prima casa** è dovuta esclusivamente quando la prima abitazione rientra nelle categorie catastali di lusso.

Sono numerose poi le **esenzioni e agevolazioni Imu** che è necessario tenere a mente per stabilire se e quanto si è tenuti a versare

Analizziamo quindi tutte le regole, per capire **come funziona e chi paga l'Imu 2026**.

Imu: come funziona

L'**Imu 2026** è la più conosciuta **tassa sulla casa**.

Si tratta di uno dei tributi di competenza dei Comuni, insieme alla Tari. Sono questi infatti, sulla base della normativa nazionale, a stabilire con i propri regolamenti le **aliquote** ed eventuali **agevolazioni** aggiuntive.

L'Imu, acronimo di Imposta Municipale Unica, è dovuta dal possessore di fabbricati, aree fabbricabili e **[terreni agricoli](#)**.

Anche nel 2026 è confermata l'**esenzione per la prima casa**, quella definita come “abitazione principale”, a eccezione degli immobili di lusso.

Chi paga e chi no la tassa unica sulla casa. Soggetti obbligati ed esenzioni

I **soggetti obbligati a pagare l'Imu 2026** sono:

- i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli;
- titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- il concessionario di aree demaniali;
- il **[locatario di immobili in leasing](#)**;
- il coniuge a cui viene assegnata la casa coniugale a seguito di separazione legale (ma solo nel caso di abitazione “di lusso”).

Non paga nulla il possessore di un solo immobile adibito ad **abitazione principale**, definita come la sede della residenza anagrafica del contribuente e del proprio nucleo familiare. L'**esenzione** si applica anche alle pertinenze di categoria catastale C2, C6 e C7 (fino a un massimo di tre pertinenze, una per ogni categoria catastale).

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.

Anche nel 2026 resta la “disciplina di sfavore” prevista per le prime case di lusso: **non sono esenti Imu** gli immobili relativi ad abitazione principale di lusso (A1, A8 e A9). In questo caso dall'imposta

lorda si detraggono 200 euro. La detrazione spetta a ciascun soggetto che la adibisce come abitazione principale.

Sono considerati **immobili assimilati ad abitazione principale** e quindi esenti:

- le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari assegnatari, anche in assenza della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli;
- terreni agricoli posseduti o condotti da coltivatore diretto o lap;
- terreni agricoli ubicati sulle isole minori;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva o indivisibile e inusucapibile;
- terreni agricoli ubicati in aree montane o di collina delimitate;
- fabbricati in categorie catastali da E/1 a E9;
- immobile occupato abusivamente a patto che sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria o si sia intrapresa la strada legale per richiedere lo sfratto;
- un solo immobile non locato, posseduto dai soggetti appartenenti alle Forze armate, alle Forze di polizia, al personale dei Vigili del fuoco nonché a quello appartenente alla carriera prefettizia.

Con propria delibera, i Comuni possono assimilare a prima casa l'unità immobiliare non locata posseduta da anziani e disabili ricoverati in case di cura o di riposo. Per capire se spetta l'esenzione, però, è bene consultare la delibera Comunale.

Dal 2022, a quelli già esistenti, si sono aggiunti due ulteriori casi di esenzione Imu:

- l'esenzione per i beni merce, cioè per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché non viene modificata la destinazione e a condizione che non siano locati;
- [l'esenzione per entrambi gli immobili dei coniugi con doppia residenza.](#)

Agevolazioni e riduzioni Imu

Non ci sono solo le esenzioni totali. Anche in sede di calcolo dell'Imu 2026 bisognerà controllare quali sono le **agevolazioni e riduzioni riconosciute**.

È confermata la **riduzione del 50%** della base imponibile su cui calcolare l'Imu per:

- [immobili inagibili e inabitabili](#) accertata dall'ufficio tecnico comunale con una perizia;
- Immobili di interesse storico;
- immobili di interesse artistico;
- immobili posseduti da cittadini [pensionati italiani residenti all'estero e iscritti all'Aire](#);

- [la casa concessa in comodato d'uso gratuito tra genitori e figli.](#)

Proprio quest'ultimo è il caso in cui il genitore concede un suo immobile in comodato d'uso al figlio affinché stabilisca ivi la sua residenza ed eventualmente quella della famiglia. Per aver diritto all'esenzione, il genitore deve avere residenza nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito e il contratto di usufrutto deve essere regolarmente registrato. Infine, per quanto riguarda i [coniugi con residenze diverse](#), la questione ha portato a un dibattito piuttosto lungo, che si è concluso con intervento della Corte costituzionale, che ha ripristinato la **doppia agevolazione per i coniugi con diversa residenza**, sia nello stesso comune che in comuni diversi.

Per le abitazioni concesse in [locazione con canone concordato](#), la base imponibile dell'Imu è ridotta al 75%. In questo caso la riduzione si applica all'aliquota del Comune. Il contribuente ha dunque una **riduzione del 25%** sull'Imu dovuta.

Nel 2026 debuttano due nuove riduzioni che i Comuni possono scegliere di riconoscere:

- quelle per le seconde case a disposizione del proprietario;
- per le case inagibili a causa di calamità naturali.

Le aliquote per il calcolo dell'Imu 2026

Le aliquote Imu sono di due tipi:

- **ordinaria**, pari allo 0,86%. Il Comune può aumentarla fino all'1,06% o diminuirla in determinate condizioni;
- **ridotta** (per l'abitazione principale di lusso e per le pertinenze), pari allo 0,5% (aumentabile dello 0,1%).

Tramite delibera comunale, però, i sindaci possono anche decidere di ridurre l'aliquota, fino ad azzerarla.

Sono poi previste **ulteriori aliquote**, introdotte dalla legge di Bilancio 2020:

- 0,1% per i fabbricati rurali strumentali;
- 0,1% (con possibilità di aumento fino allo 0,25%) per gli immobili merce non locati dalle imprese costruttive;
- 0,76% per i terreni agricoli (con possibilità di aumento fino all'1,06% o di diminuzione fino all'azzeramento);
- 0,76% per i fabbricati D.

In questo caso:

i comuni possono annullare completamente, con apposita delibera del consiglio comunale, l'imposizione di tale fattispecie.

Si ricorda che i Comuni sono tenuti a trasmettere le delibere al Mef entro il **14 ottobre**. Le stesse devono poi essere pubblicate sul portale del Dipartimento delle Finanze **entro il 28 ottobre** di

ciascun anno di imposta, al fine di consentire ai contribuenti di pagare il saldo e l'eventuale conguaglio dovuto.

Se il proprio Comune non mette a disposizione una nuova delibera entro la scadenza, significa che il calcolo dell'Imu 2026 dovrà essere effettuato con l'aliquota base prevista a livello nazionale.

Le opzioni dei Comuni

Con l'attuazione di quanto previsto nel decreto del 7 luglio 2023 ogni Comune avrà a disposizione **due opzioni** di scelta e nello specifico:

- per i Comuni che **intendono esercitare la facoltà**, la [diversificazione delle aliquote Imu](#), dovrà essere effettuata in base a ragionevolezza, proporzionalità, adeguatezza;
- per i Comuni che **non vogliono diversificare le aliquote** è necessario redigere una delibera che approva quelle individuate dal decreto.

Il Comune deve presentare la sua scelta con una **delibera pubblicata entro il 14 ottobre dell'anno di riferimento**, se non ci sarà una delibera pubblicata entro il 28 ottobre le aliquote applicate saranno quelle dell'anno precedente a regime, mentre per il primo anno la mancanza della delibera determina l'applicazione delle aliquote base a livello nazionale.

Scadenze Imu e come si paga

L'Imu 2026 potrà essere pagata tramite:

- bollettino postale compatibile col modello F24;
- modello F24 (i [codici tributo sono stati istituiti dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 29/2020](#));
- la piattaforma [PagoPA](#).

Restano due le **scadenze da ricordare**:

- la **prima rata** (acconto Imu) va versata entro il 16 giugno 2026;
- la **seconda rata** (saldo Imu) è quella che scade il 16 dicembre 2026.

Imu, come si calcola?

Il **calcolo dell'Imu** non è così facile e immediato perchè dipende sempre dai regolamenti comunali e dalle delibere relative all'anno di imposta. Per capire come si calcola l'Imu, quindi, e **determinare l'imposta da versare** bisogna ogni anno vedere se il proprio Comune ha effettuato cambiamenti nelle aliquote di riferimento.

Cerchiamo di capire, però, come si procede al calcolo Imu nel 2026 e come si dovrà procedere al versamento del saldo.

Calcolo Imu, prima e seconda rata, le differenze

Per il versamento della prima rata dell'Imu 2026, con scadenza a giugno, come punto di riferimento per determinare l'imposta saranno utilizzate le **aliquote fissate dal Comune** in cui è ubicato l'immobile stabilite nell'anno antecedente.

Per il calcolo della seconda rata dell'Imu, invece, per il 2026 si devono applicare le aliquote deliberate dal Comune entro il 14 ottobre e pubblicate sul sito del Mef entro il 28 ottobre 2026. Se, invece, manca la delibera, si applicano nel calcolo Imu le **aliquote base a livello nazionale**.