Guida all'IMU

(Ultimo aggiornamento: 20 maggio 2026)

Descrizione

L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli. L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). A decorrere dal 2014 e fino al 2019, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC). La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha disposto l'unificazione di TASI e IMU mantenendo struttura e "impostazione fiscale" dell'IMU.

Soggetto passivo

L'IMU è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali, dal locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso, dal genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

Oggetto di imposizione:

Terreni agricoli

Per i terreni agricoli la base imponibile è calcolata applicando al reddito domenicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

I Terreni Agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sono esenti dall'imposta ai sensi dell'articolo 1 comma 758 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Gli altri terreni agricoli sono soggetti ad imposta con aliquota ordinaria.

Aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, la Giunta Comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi di mercato elaborando anche i dati rilevati direttamente dalle compravendite dei terreni stipulate negli ultimi anni.

Ulteriori informazioni utili

Contratti di locazione a canone concordato l.431/1998 - attestato di rispondenza

Per usufruire dell'aliquota agevolata e del 25% di riduzione per i contratti stipulati a partire dal 1/1/2018 è necessaria l'attestazione di rispondenza del contratto sottoscritta da una delle organizzazioni (dei proprietari o degli inquilini) che hanno firmato l'accordo con il Comune.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 definisce i criteri generali per la realizzazione degli Accordi Territoriali per la stipula dei contratti di locazione a uso abitativo a canone concordato e prevede, all'art.1 comma 8, che "le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo delle agevolazioni fiscali".

Sulla base delle novità introdotte da tale Decreto, in data 13/11/2017 è stata stipulata un'integrazione agli Accordi Territoriali tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Per effetto del Decreto sopra richiamato e delle integrazioni agli Accordi Territoriali, per tutti i contratti a canone concordato non assistiti di cui alla Legge 431/1998 si è reso obbligatorio l'attestato di rispondenza sottoscritto da parte di una delle organizzazioni dei proprietari o degli inquilini firmataria degli Accordi Territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali previste.

Tale circostanza è stata confermata dalla risposta fornita dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 06 febbraio 2018.

Si ricorda che ai fini IMU le agevolazioni previste per i contratti a canone concordato (Legge 431/1998 art. 2 comma 3) sono le seguenti:

aliquota agevolata come previsto da delibera di approvazione delle aliquote IMU

abbattimento del 25% dell'aliquota deliberata dal Comune come previsto dall'art.1, comma 760 della Legge 160/2019.

Per poter fruire delle agevolazioni IMU sopra richiamate - per i contratti stipulati a partire da gennaio 2018 - è pertanto necessaria l'attestazione di rispondenza del contratto sottoscritta da una delle organizzazioni – dei proprietari o degli inquilini - che hanno firmato l'accordo.

Ai sensi del D.L. 21/06/2022, n. 73, art. 7, comma 1, l'attestazione può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.

L'attestazione non è necessaria per poter potere beneficiare delle agevolazioni IMU con riferimento ai contratti concordati stipulati prima del 2018.

Unità immobiliari possedute da residenti all'estero

A partire dall'anno 2021 (1) per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.

(1) Per l'anno 2022 opera la riduzione IMU prevista dall'art. 1, comma 743, L. 30 dicembre 2021, n. 234.

Unità collabenti

Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2, e per le altre categorie catastali fittizie (F3 ed F4) ai sensi della Legge n. 160/2019, art. 1, comma 746, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Fabbricati iscritti in catasto

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è calcolata applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

160 – Categoria Catastale A (escluso gli A/10) e Cat.Catastale C/2, C/6 e C/7;

140 – Categoria Catastale B e Cat. Catastale C/3-C/4-C/5;

80 – Categoria Catastale A/10 e D/5;

65 – Categoria Catastale D (escluso i D/5);

55 – Categoria Catastale C/1.

Riduzioni base imponibile

A) Fabbricati di interesse storico o artistico – Rid. 50%

Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo n. 42/2004, l'articolo 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019 dispone la riduzione della base imponibile IMU del 50%.

B) Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili – Rid. 50%

I fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, l'articolo 1, comma 747, lettera b) legge n. 160/2019, stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50%. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto al periodo precedente.

Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi di demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, lettere c), d) ed f), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, in quanto la relativa base imponibile, dalla data d'inizio dei lavori, va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato, come previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

C) Comodato parenti in linea retta di primo grado – Rid. 50%

Le unità immobiliari, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato, l'articolo 1, comma 747, lettera c) legge n. 160/2019, stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50%. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

In caso di comodato tra comproprietari non è prevista riduzione IMU: con la sentenza N. 37346/2022 della Corte Suprema di Cassazione è stato chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile e pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

Immobili esenti

Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

A) gli 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;

B) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

C) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

D) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

E) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;

F) i 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;

G) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i).

H) gli immobili non utilizzabili ne' disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Abitazione principale

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo risiede anagraficamente e dimora abitualmente [art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019].

Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa 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 [art. 1, comma 741, lett. b), terzo periodo della legge n. 160 del 2019].

Sono altresì considerate abitazioni principali:

A) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

B) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

C) 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;

D) 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;

E) 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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 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;

F) come previsto dal vigente Regolamento IMU, l'unità immobiliare posseduta 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Le abitazioni principali di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 sono esenti IMU.

NON sono esenti IMU le abitazioni principali di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (Abitazioni di tipo signorile, ville, castelli/palazzi di eminenti pregi artistici o storici) che pagano l'IMU con aliquota agevolata e detrazione di Euro 200,00 per abitazione principale.

Dichiarazioni

Ai sensi dell'art. 1, comma 769, della Legge 160/2019, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Si ricorda che la presentazione della dichiarazione IMU è obbligatoria in tutti i casi indicati nelle istruzioni ministeriali e comunque ogni qualvolta le informazioni non siano direttamente conoscibili dal comune.

Inoltre la dichiarazione va sempre presentata quando il contribuente usufruisce di agevolazioni o esenzioni.

Come si calcola

L'IMU si calcola e si versa per l'anno corrente.

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili.

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

base imponibile;

mesi di possesso;

percentuale di possesso;

aliquota di riferimento;

detrazioni spettanti.

L'IMU si calcola come segue:

imposta dovuta = base imponibile x (mesi di possesso / 12) x (% di possesso / 100) x (% aliquota / 100)

Quota d'imposta a favore dello Stato

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della Legge n. 160/2019, è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, fatta eccezione per i D/10, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato contestualmente allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, distinti per le due quote.

Di conseguenza per gli immobili classificati nel gruppo catastale D (eccetto i D/10) la quota d'imposta calcolata allo 0,76% deve essere versata allo Stato mentre la differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune medesimo.

I Codici Tributo da utilizzare per il versamento dell'IMU sono i seguenti:

3912 - abitazione principale e pertinenze (solo cat. A/1 A/8 A/9);

3913 - fabbricati rurali ad uso strumentale;

3914 - terreni agricoli;

3916 - aree fabbricabili;

3918 - altri fabbricati (escluse categorie catastali D);

3925 - immobili gruppo catastale D - quota stato;

3930 - immobili gruppo catastale D - quota comune.

Tempi e scadenze

Sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:

Il 16 Giugno scade il termine per versare l'acconto IMU

Il 16 Dicembre scade il termine per versare il saldo IMU

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro la scadenza dell'acconto.

Ai sensi della L.160/2019, art.1, comma 762, "Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. […] Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio"

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "**ravvedimento operoso**".