

# Acconto Imu 2026

*Il 16.06.2026 scade il termine per il versamento della prima rata di acconto Imu 2026.*

*L'importo è pari all'imposta dovuta per il 1° semestre 2026, applicando le aliquote e le detrazioni in vigore nel periodo d'imposta precedente.*

*Non è necessario applicare le nuove aliquote 2026, dovendosi utilizzare le aliquote 2025.*

*Solo in sede di saldo occorrerà considerare le nuove aliquote approvate per l'anno 2026.*

*Il calcolo dell'acconto Imu si effettua in relazione alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali lo stesso si è protratto.*

*Il versamento dell'imposta è effettuato in due rate, scadenti rispettivamente il 16.06 (acconto) e il 16.12 (saldo), di ciascun anno. Resta ferma la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, entro il 16.06.*

*Si riassumono gli elementi di base per il calcolo generale dell'acconto Imu.*

## Indice

Versamento acconto Imu 2026	Pag. 2
Scheda raccolta dati per calcolo Imu	Pag. 4
Imu 2026 per gli immobili degli enti non commerciali	Pag. 5
Imu per fabbricati gruppo "D" delle imprese	Pag. 7

Scarica la Circolare Speciale in formato Word



# VERSAMENTO ACCONTO IMU 2026

Art. 1, cc. 48, 49, 599-601, 1116 L. 30.12.2020, n. 178 - Art. 1, cc. da 738 a 783 L. 27.12.2019, n. 160 - Art. 1, cc. 161-169 L. 27.12.2006, n. 296  
 Circ. Mef 18.03.2020, n. 1/DF - Art. 177 D.L. 19.05.2020, n. 34

Si riassumono gli elementi di base per il calcolo generale dell'Imu, ricordando che la L. 160/2019 ha abrogato dal 2020 l'imposta unica comunale (IUC), ridefinendo il quadro normativo in tema di Imu.

## SCHEMA DI SINTESI

<b>PRESUPPOSTO</b>	⇒	L'Imu ha per presupposto il <b>possesso</b> di immobili (derivante da proprietà o da diritto reale).														
<b>BASE IMPONIBILE</b>	⇒	<p>Fabbricati<sup>(1)(2)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendita catastale (risultante al 1.01), rivalutata del 5%, moltiplicata per il coefficiente:</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria catastale</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale "B"</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali C/3, C/4, C/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali A/10 e D/5</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale D (escluso D/5)</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>Categoria catastale C/1</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria catastale	Coefficiente	Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7	160	Gruppo catastale "B"	140	Categorie catastali C/3, C/4, C/5		Categorie catastali A/10 e D/5	80	Gruppo catastale D (escluso D/5)	65	Categoria catastale C/1	55
	Categoria catastale	Coefficiente														
	Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7	160														
	Gruppo catastale "B"	140														
Categorie catastali C/3, C/4, C/5																
Categorie catastali A/10 e D/5	80															
Gruppo catastale D (escluso D/5)	65															
Categoria catastale C/1	55															
⇒	<p>Abitazione principale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il possesso dell'abitazione principale (o assimilata) e relative pertinenze non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso), cui si applica la specifica detrazione.</li> <li>• Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità a uso abitativo.</li> </ul>															
⇒	<p>Terreni agricoli<sup>(3)</sup></p> <p>Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1.01 dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.</p>															
⇒	<p>Aree fabbricabili</p> <p>Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1.01 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.</p>															
<b>ALIQUOTE BASE</b>	⇒	<table border="1"> <tr> <td>Ordinaria</td> <td>0,86%<sup>(4)</sup></td> <td>Fabbricati rurali</td> <td>0,10%<sup>(9)</sup></td> </tr> <tr> <td>Abitazione principale (se tassabile)</td> <td>0,50%<sup>(7)</sup></td> <td>Immobili merce</td> <td>0,10%<sup>(10)</sup></td> </tr> <tr> <td>Immobili categoria catastale D</td> <td>0,86%<sup>(8)</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Ordinaria	0,86% <sup>(4)</sup>	Fabbricati rurali	0,10% <sup>(9)</sup>	Abitazione principale (se tassabile)	0,50% <sup>(7)</sup>	Immobili merce	0,10% <sup>(10)</sup>	Immobili categoria catastale D	0,86% <sup>(8)</sup>				
Ordinaria	0,86% <sup>(4)</sup>	Fabbricati rurali	0,10% <sup>(9)</sup>													
Abitazione principale (se tassabile)	0,50% <sup>(7)</sup>	Immobili merce	0,10% <sup>(10)</sup>													
Immobili categoria catastale D	0,86% <sup>(8)</sup>															
<b>RIDUZIONI</b>	⇒	La base imponibile Imu è <b>ridotta del 50%</b> per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai <b>parenti in linea retta entro il 1° grado</b> (figli o genitori) <sup>(6)</sup> che le utilizzano come <b>abitazione principale</b> , a condizione che: il contratto sia registrato; il comodante possieda un solo immobile in Italia <sup>(5)</sup> ; il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.														
	⇒	Per gli immobili <b>locati a canone concordato</b> di cui alla <u>L. 9.12.1998, n. 431</u> , l'Imu, determinata applicando le aliquote stabilite dal Comune, è <b>ridotta al 75%</b> (sconto del 25%).														

**Note**

(1) La base imponibile è **ridotta del 50%**: a) per i fabbricati di interesse storico o artistico; b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

(2) Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando i coefficienti previsti, da aggiornare con decreto ministeriale.

(3) Sono esenti i terreni agricoli: a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione; b) ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'all. A L. 448/2001; c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile; d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 L. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare Mef 14.06.1993, n. 9.

(4) Fermo restando che i Comuni possono aumentare fino all'1,06% ovvero diminuirla fino all'azzeramento.

(5) 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; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.

(6) Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

(7) Il Comune può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. Per l'abitazione principale di lusso è prevista la **detrazione di € 200**.

(8) Di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato. I Comuni possono aumentare l'aliquota sino all'1,06% (la quota che eccede lo 0,76% è riservata al Comune), ovvero diminuirla fino al limite dello 0,76%.

(9) I Comuni possono solo ridurre fino al suo azzeramento.

(10) I comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento.

## ASPETTI OPERATIVI

### ESENZIONE IMU PER EVENTI SISMICI

Art. 1, c. 595 L. 199/2025

- Si applicano anche per l'anno 2026 l'esenzione dall'Imu, prevista dall'art. 1, c. 560-bis L. 213/2023, per gli immobili a uso abitativo, ubicati nelle regioni Umbria e Marche, interessati dagli eventi sismici che hanno colpito il territorio della regione Marche il 9.11.2022 e il territorio della regione Umbria il 9.03.2023, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza di rilievo nazionale.
- Il beneficio si applica a condizione che tali fabbricati siano distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto totalmente o parzialmente inagibili.

### ESENZIONE IMU ENTI NON COMMERCIALI

Art. 1, cc. 853-856 L. 199/2025

- L'art. 1, cc. 853-856 L. 199/2025 ha introdotto una disposizione di interpretazione autentica ai fini dell'applicazione, per gli enti non commerciali, dell'esenzione dall'IMU, di cui dall'art. 1, c. 759, lett. g) L. 160/2019, in conformità ai principi contenuti nella Decisione 2013/284/UE e nel D.M. Economia 19.11.2012 n. 200.

### PUBBLICAZIONE ALIQUOTE IMU

Art. 6-ter D.L. 132/2023

- È obbligatorio per i Comuni utilizzare il prospetto ministeriale per la pubblicazione delle aliquote IMU (mediante la nuova applicazione informatica entro il 28.10).

### Esempio n. 1

### Calcolo Imu per abitazione a disposizione (per anno intero)

Dati	Abitazione tenuta a disposizione posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendita catastale dell'abitazione = € 750,00</li> <li>• Rendita catastale rivalutata del 5% = € 787,50</li> <li>• Moltiplicatore = 160</li> <li>• Aliquota 2025 = 0,86%</li> </ul>	
Calcoli	Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)	€ 126.000,00	x	
	Aliquota 2025	0,86%	x	
	Percentuale di possesso	100/100	x	
	Mesi di possesso	12/12	=	
	<b>Imu annua</b>	<b>€ 1.083,60</b>		
Acconto (Entro il 16.06.2026)	Imu dovuta acconto (€ 1.083,60 x 50%) = € 541,80 (arrotondato)	<b>€ 542,00</b>		

### Esempio n. 2

### Compilazione del modello F24 standard

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE					
codice ente/ codice comune	Immob. Ravn.	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
D 9 6 9	X			1	3918		2026	542,00	
...omissis...									
ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)									
DATA		CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE				Pagamento effettuato con assegno			
giorno	mes	giorno	mes	giorno	mes	n. r.o.		<input type="checkbox"/> bancario/postale	
1	6	0	6	2	0	tratto / emesso su		<input type="checkbox"/> circolare/vaglia postale	
						cod. ABI		CAB	

### Esempio n. 3

### Compilazione del bollettino postale

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento					CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito				
BancoPosta					BancoPosta				
€ sul C/c.n. 1008857615 di Euro 542,00					€ sul C/c.n. 1008857615 di Euro 542,00				
IMPORTO IN LETTERE cinquecentoquarantadue/00					TD 451 IMPORTO IN LETTERE cinquecentoquarantadue/00				
INTESTATO A: PAGAMENTO IMU Codice Catastale (1) D 9 6 9					INTESTATO A: PAGAMENTO IMU Codice Catastale (1) D 9 6 9				
Codice Fiscale R S S M R A 6 9 C 2 3 F 2 0 5 P Mario Rossi					Codice Fiscale R S S M R A 6 9 C 2 3 F 2 0 5 P Mario Rossi				
data di nascita (gg. m. a.) Comune di nascita (Pr. Nasc. (MI o F))					data di nascita (gg. m. a.) Comune di nascita (Pr. Nasc. (MI o F))				
23 03 69 M Milano MI					23 03 69 M Milano MI				
Rendite catastali (R) Rendite rivalutate (R) Aliquota (R) Mesi di possesso (R) Importo (R)					Rendite catastali (R) Rendite rivalutate (R) Aliquota (R) Mesi di possesso (R) Importo (R)				
X 1 26 0,00 542,00					X 1 26 0,00 542,00				

## SCHEDA RACCOLTA DATI PER CALCOLO IMU

Si propone una scheda di raccolta dati relativi agli immobili per agevolare il calcolo dell'Imu sugli immobili della clientela dello Studio.

Tavola



Scheda raccolta dati calcolo Imu (compilabile)

Raccolta dati per calcolo Imu							Anno	2026				
Dati contribuente	Cognome/Ragione sociale		Verdi									
	Nome		Luca									
	Via		Milano, n. 188									
	Comune		25100 Brescia (BS)									
Dati fabbricati												
Comune - Via	Dati catastali			Rendita catastale	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo <sup>1</sup>	Casi particolari <sup>2</sup>	Casi particolari Imu <sup>3</sup>		
	Fg.	Mapp.	Sub.		Dal	Al						
Brescia - Via Milano, 188	10	22	4	542,28	1.01	31.12	100	1	/	/		
Brescia - Via Milano, 190	10	22	6	65,37	1.01	31.12	100	2	/	/		
Nota <sup>1</sup>	(1) Abitazione principale.			(2) A disposizione.			(3) Locato.			(4) Locato equoconone.		
	(5) Pertinenza abitazione principale.			(6) Uso promiscuo.			(7) Locato a canone concordato.			(8) Locato a canone concordato.		
	(9) Altro.			(10) Comodato a familiari con contratto registrato.			(11) Abitazione principale parte locata a canone libero.			(12) Abitazione principale parte locata a canone concordato.		
	(13) Abitazione principale parte locata a canone concordato.			(14) Immobili Regione Abruzzo in locazione a soggetti colpiti dal sisma.			(15) Immobili Regione Abruzzo in comodato a soggetti colpiti dal sisma.					
Nota <sup>2</sup>	(1) Immobili distrutti o inagibili a seguito di eventi sismici.			(2) Immobili inagibili per altre cause.			(3) Immobili a uso abitativo locato con canoni non percepiti.			(4) Immobili a uso abitativo locato con canoni non percepiti.		
	(5) Immobili posseduti in comproprietà dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari.			(6) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate.			(7) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate e non percepiti, in tutto o in parte.			(8) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate e l'immobile è posseduto in comproprietà.		
	(9) Cedolare secca.											
	(10) Fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, esente dall'Imu, ma assoggettato alle imposte sui redditi.			(11) Abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'Imu.			(12) Immobili a uso abitativo non locato, assoggettato a Imu, situato nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale.					
Nota <sup>3</sup>	(1) Proprietario.			(2) Locato in regime vincolistico.			(3) Locato in regime di libero mercato.					
	(4) Conduzione in affitto.			(7) Titolare dell'impresa agricola individuale non in forma di impresa familiare.			(8) Titolare dell'impresa agricola individuale in forma di impresa familiare.					
	(5) Titolare dell'impresa agricola coniugale non gestita in forma societaria.											
	(6) Titolare dell'impresa agricola individuale non gestita in forma societaria.											
Nota <sup>4</sup>	Dati terreni agricoli											
	Comune - Via	Dati catastali			Reddito agrario	Reddito dominic.	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo <sup>4</sup>	Imu non Dovuta (Si/No)	Coltivat. diretto o lap (Si/No)
		Fg.	Mapp.	Sub.			Dal	Al				
	Brescia - Via Milano	10	23	1	1,24	1,45	1.01	31.12	100	1	No	No
Nota <sup>4</sup>	Dati aree edificabili											
	Comune - Via	Dati catastali			Valore venale			Giorni possesso		% possesso		
		Fg.	Mapp.	Sub.	Superf.	Val. mq.	Tot.	Dal	Al			
	Brescia - Via Roma, 5	15	35	27	1.200	115,00	138.000	15.07	31.12	50%		

# IMU 2026 PER GLI IMMOBILI DEGLI ENTI NON COMMERCIALI

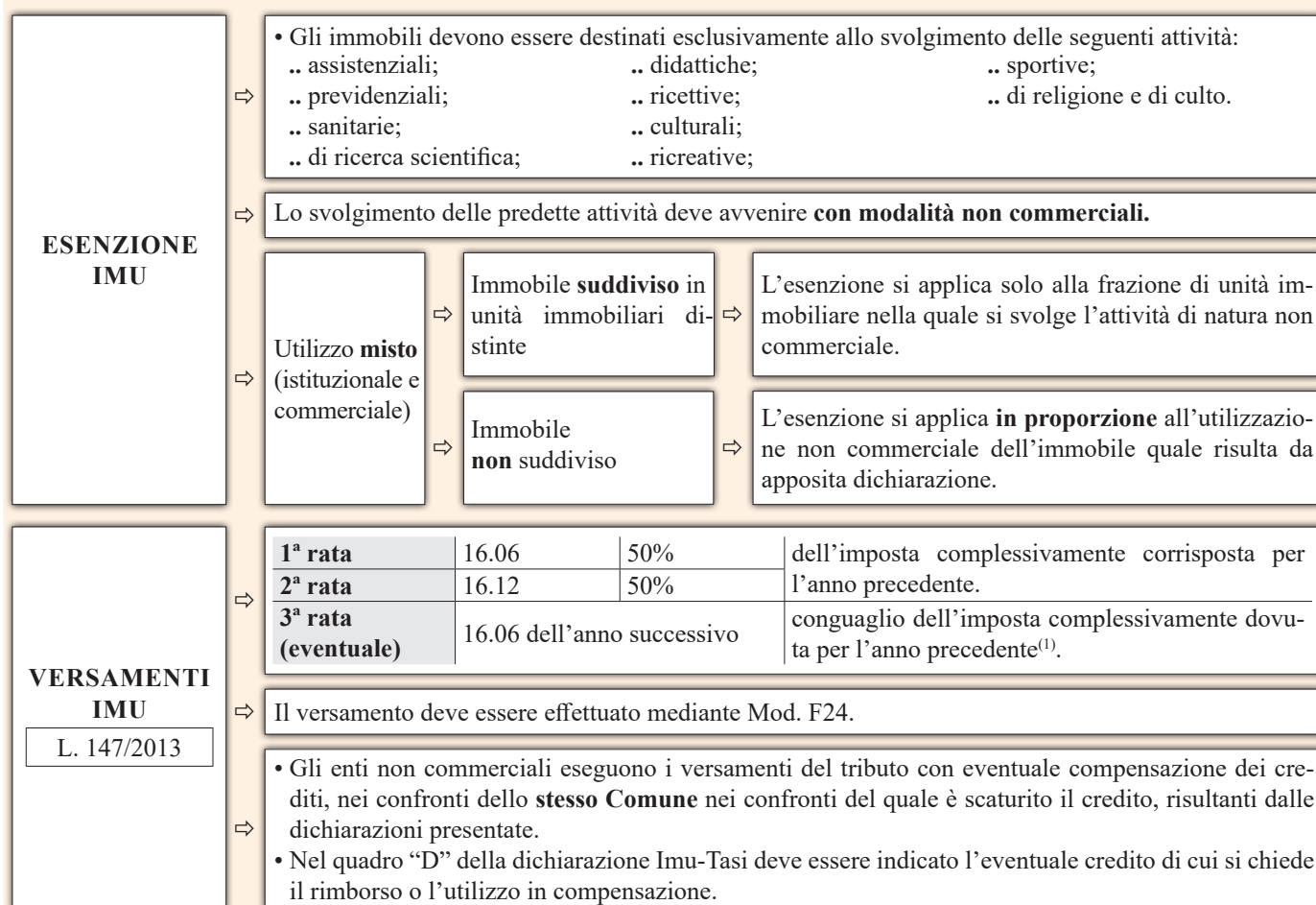
Art. 1, cc. 738-783 L. 27.12.2019, n. 160 - Art. 91-bis D.L. 24.01.2012, n. 1, conv. in L. 24.03.2012, n. 27 - Art. 9, c. 6, D.L. 10.10.2012, n. 174 conv. in L. 7.12.2012, n. 213 - D.M. Economia e Finanze 19.11.2012, n. 200 - D.M. 24.04.2024 - Art. 1, c. 71 L. 30.12.2023, n. 213 - Art. 82, c. 6 D. Lgs. 3.07.2017, n. 117 Art. 7, c. 1, lett. i) D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 - Art. 9, c. 8 D. Lgs. 14.03.2011, n. 23 - Art. 13, c. 13 D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. in L. 22.12.2011, n. 214 D.L. 31.08.2013, n. 102 conv. L. 28.10.2013, n. 124 - Art. 1, c. 721 L. 27.12.2013, n. 147 - Nota Ifel 1.06.2015

Gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, di religione o di culto sono esenti da IMU. Il Codice del Terzo Settore, all'art. 82, c. 6, ripropone sostanzialmente la medesima disciplina per gli enti del Terzo settore (ETS) non commerciali, che svolgono, in via prevalente, le attività di interesse generale di cui all'art. 5 del D. Lgs. 117/2017.

Nei casi in cui non ricorrano le ipotesi di esenzione previste dal legislatore, gli enti non commerciali sono tenuti al versamento dell'Imu in relazione agli immobili detenuti.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato in 3 rate, di cui le prime 2 (con scadenza 16.06 e 16.12) di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente versata per l'anno precedente, e la 3° rata (scadente il 16.06 dell'anno successivo) a conguaglio dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

## SCHEMA DI SINTESI



**Nota<sup>(1)</sup>** Entro il 16.06.2026 dovrà, quindi, essere effettuato il versamento della 1ª rata 2026, nonché il conguaglio IMU 2025.

## NOVITÀ 2026 - NORME DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA

### ATTIVITÀ ASSISTENZIALI E SANITARIE

Art. 1, c. 853-855 L. 199/2025

- Lo svolgimento delle attività assistenziali e delle attività sanitarie si intende effettuato con **modalità non commerciali** nei seguenti casi:
  - .. tali attività sono **accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le Regioni e gli enti locali** e sono svolte, in ciascun ambito territoriale e secondo la normativa ivi vigente, in maniera complementare o integrativa rispetto al servizio pubblico e prestano a favore dell'utenza, alle condizioni previste dal diritto dell'Unione europea e nazionale, **servizi sanitari e assistenziali gratuiti**, salvo eventuali importi di partecipazione alla spesa previsti dall'ordinamento per la copertura del servizio universale;
  - .. se **non** accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le Regioni e gli enti locali, tali attività sono svolte **a titolo gratuito** ovvero dietro versamento di **corrispettivi di importo simbolico** e, comunque, non superiore alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.

### ATTIVITÀ DIDATTICHE

Art. 1, c. 856 L. 199/2025

- È introdotta un'ulteriore disposizione di interpretazione autentica dell'art. 1, c. 759, lett. g) L. 160/2019, ai sensi dell'art. 1, c. 2 L. 212/2000, con riguardo alle attività didattiche svolte negli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti che si qualificano, ai fini delle imposte sui redditi, come enti non commerciali (art. 73, c. 1, lett. c) Tuir).
- Nello specifico, ai fini dell'esenzione IMU, le attività didattiche **si intendono svolte con modalità non commerciali quando il loro corrispettivo medio percepito è inferiore al Costo Medio per Studente** (c.d. "CMS") pubblicato annualmente dal Ministero dell'istruzione e del merito, nonché dal Ministero dell'università e della ricerca.
- In ogni caso, non si dà luogo al rimborso delle somme già versate.

### Esempio

### Calcolo IMU per immobile a utilizzo "misto" in specifici periodi dell'anno

<b>Premessa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobile utilizzato per attività culturale svolta in modo promiscuo (commerciale e istituzionale).</li> <li>• In particolare, l'utilizzo "misto" è relativo a specifici periodi dell'anno.</li> <li>• L'IMU è quindi calcolata <b>in proporzione</b> all'utilizzo commerciale considerando i giorni durante i quali l'immobile è utilizzato per attività commerciali.</li> </ul>						
<b>Dati</b>	Giorni di utilizzo per attività commerciali		60				
	Rendita catastale		1.350				
	Rapporto	<table border="1"> <tr> <td>60</td> <td rowspan="2">x 1.350 = 222</td> </tr> <tr> <td>365</td> </tr> </table>	60	x 1.350 = 222	365	Quota di rendita soggetta ad Imu	
	60	x 1.350 = 222					
365							
Rendita catastale rivalutata		222 x 5% = 233,10					
<b>Calcolo</b>	Base imponibile: € 222 x 5% x 140		€	32.634	x		
	Aliquota			0,86%	=		
	<b>IMU annua</b>		€	<b>280,65</b>			
<b>Nota<sup>(1)</sup></b>	Per gli altri immobili, l'aliquota di base è pari allo 0,86% e i Comuni possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento.						

## IMU PER FABBRICATI GRUPPO “D” DELLE IMPRESE

Art. 13, c. 13 D.L. 6.12.2011, n. 201 - Art. 5 D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 - D.M. 6.03.2026 - Circ. 18.05.2012, n. 3/DF

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale “D”, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore ai fini Imu è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando all’ammontare dei costi che risultano dalle scritture contabili i coefficienti stabiliti annualmente con decreto ministeriale, per ciascun anno di formazione. Tale procedura è applicabile fino al momento di richiesta di attribuzione della rendita catastale.

Quando i fabbricati sono provvisti di rendita, la base imponibile si ottiene moltiplicandola per il coefficiente 65 (80 nel caso di fabbricati di categoria D/5, ossia istituti di credito, di cambio e assicurazione con fine di lucro).

### SCHEMA DI SINTESI

<b>FABBRICATO CATEGORIA “D” POSSEDUTO DA IMPRESA</b>	⇒ Con rendita catastale (anche proposta)	⇒ Valore imponibile = rendita attribuita rivalutata del <b>5% x 65 (80 se gruppo catastale D/5)</b> .
	⇒ Senza rendita catastale	⇒ Valore imponibile = valore contabile x <b>coefficienti annuali<sup>(1)</sup></b> .
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE CONTABILE</b>	⇒ Momento rilevante	• Il valore che costituisce la base imponibile è determinato: .. all’inizio di ciascun anno solare di imposizione; .. alla data di acquisizione (o ultimazione), se successiva.
	⇒ Costo storico	Il valore determinante è quello che risulta dalle scritture contabili in merito al costo storico di acquisizione (o costruzione) e ai costi incrementativi, <b>al lordo</b> delle quote di ammortamento (ed eventuali rivalutazioni).
	⇒ Costi incrementativi	I costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell’anno “n”, <b>influiscono sull’ammontare del valore soltanto a decorrere dall’Imu dovuta per l’anno “n+1”</b> . Pertanto, il coefficiente di rivalutazione relativo al 2023 deve essere utilizzato solo nel caso di acquisto dell’immobile da parte di un’impresa nell’anno 2023.
	⇒ Coefficienti D.M. 7.05.2021	Alle spese si applicano i coefficienti stabiliti annualmente, per ciascun anno di formazione.  Per l’applicazione dei coefficienti di attualizzazione occorre assumere quello relativo all’anno nel corso del quale il costo di acquisizione e i costi incrementativi sono stati contabilizzati.  Per i <b>beni costruiti in economia o in appalto</b> il coefficiente da applicare all’ammontare complessivo dei costi è quello dell’anno in cui il fabbricato è divenuto atto all’uso o è stato comunque utilizzato dal possessore.
	⇒ Attribuzione della rendita	• Il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile fondato sui valori contabili al criterio catastale è quello della attribuzione della rendita definitiva, ma con riferimento alla data della <b>richiesta di attribuzione della rendita</b> mediante l’esperienza della procedura di cui al D.M. 701/1994 [conguaglio (circ. 18.05.2012, n. 3/DF)].  <b>Esempio</b> • Un’impresa acquista un immobile di categoria catastale D/1, per il quale ha fatto richiesta di attribuzione di rendita catastale il 18.01.2025. • L’Imu per l’anno 2025 è versata sulla base dei valori contabili, anche se è fatta richiesta di attribuzione di rendita. • Il 28.02.2026 l’Agenzia delle Entrate attribuisce all’immobile rendita catastale definitiva. L’imponibile ora può essere determinato in base al valore catastale, non a partire dall’anno successivo all’attribuzione della rendita, ma dal momento in cui è stata fatta la richiesta. • Deve quindi essere effettuato il calcolo dell’imposta sulla base della rendita catastale per l’anno 2025, confrontando quanto dovuto con quanto effettivamente pagato per tale periodo.

Nota<sup>(1)</sup>

Dall’anno 2020 i coefficienti si utilizzano anche ai fini dell’IMPi (imposta immobiliare piattaforme marine).

**ESEMPIO**

Prospetto di calcolo



Fabbricati di categoria "D" posseduti da imprese, non accatastati: costo di acquisto (2015) € 800.000,00 e costi incrementativi (2022) € 50.000,00

Denominazione/Ragione sociale:		Alfa S.r.l.	
<b>Imposta municipale sugli immobili</b>			
Costi del 1982		x 3,91 =	+
Costi del 1983		x 3,70 =	+
Costi del 1984		x 3,48 =	+
Costi del 1985		x 3,26 =	+
Costi del 1986		x 3,04 =	+
Costi del 1987		x 2,83 =	+
Costi del 1988		x 2,61 =	+
Costi del 1989		x 2,50 =	+
Costi del 1990		x 2,39 =	+
Costi del 1991		x 2,28 =	+
Costi del 1992		x 2,24 =	+
Costi del 1993		x 2,22 =	+
Costi del 1994		x 2,17 =	+
Costi del 1995		x 2,11 =	+
Costi del 1996		x 2,05 =	+
Costi del 1997		x 1,98 =	+
Costi del 1998		x 1,93 =	+
Costi del 1999		x 1,91 =	+
Costi del 2000		x 1,88 =	+
Costi del 2001		x 1,82 =	+
Costi del 2002		x 1,78 =	+
Costi del 2003		x 1,72 =	+
Costi del 2004		x 1,66 =	+
Costi del 2005		x 1,57 =	+
Costi del 2006		x 1,52 =	+
Costi del 2007		x 1,48 =	+
Costi del 2008		x 1,44 =	+
Costi del 2009		x 1,38 =	+
Costi del 2010		x 1,37 =	+
Costi del 2011		x 1,35 =	+
Costi del 2012		x 1,29 =	+
Costi del 2013		x 1,27 =	+
Costi del 2014		x 1,27 =	+
Costi del 2015	800.000,00	x 1,28 =	1.024.000,00
Costi del 2016		x 1,29 =	+
Costi del 2017		x 1,31 =	+
Costi del 2018		x 1,28 =	+
Costi del 2019		x 1,25 =	+
Costi del 2020		x 1,25 =	+
Costi del 2021		x 1,25 =	+
Costi del 2022	50.000,00	x 1,15 =	57.500,00
Costi del 2023		x 1,00 =	+
Costi del 2024		x 1,02 =	+
Costi del 2025		x 1,03 =	+
Costi del 2026		x 1,01 =	+
<b>Totale costo storico</b>	850.000,00	<b>Base imponibile</b>	1.081.500,00
		Aliquota Imu	7,60 : 1.000 =
<b>Imu dovuta per il 2026</b>			8.129,40
<b>Spese</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>I valori da tenere in considerazione per il calcolo del valore dei fabbricati del gruppo D sono:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- il costo di acquisto o di costruzione, comprensivo del costo del terreno e delle aree pertinenziali;</li> <li>- le spese incrementative;</li> <li>- le rivalutazioni economiche e quelle previste da apposite leggi;</li> <li>- gli eventuali disavanzi di fusione.</li> </ul> </li> <li>L'applicazione dei coefficienti di adeguamento avviene assumendo il coefficiente relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione o degli altri fattori indicati sono stati contabilizzati. Per calcolare la base imponibile relativa al 2026 devono essere computati i costi incrementativi sostenuti in tale anno; il coefficiente di rivalutazione per il 2026 è usato esclusivamente nel caso di acquisto di immobili, da parte dell'impresa, nel 2026.</li> </ul>		