

Aliquote IMU 2026: acconto di giugno con i valori 2025

SINTESI OPERATIVA

L'acconto IMU 2026 scade il 16 giugno e si calcola con aliquote e detrazioni deliberate dal Comune per il 2025, ma non coincide necessariamente con la metà dell'importo versato l'anno precedente. Acquisti, vendite, variazioni di quota o di destinazione impongono di considerare i mesi di possesso effettivo nel primo semestre. Il saldo di dicembre funzionerà da vero conguaglio sulla base delle aliquote 2026 pubblicate nel Prospetto ministeriale entro il 28 ottobre. Prima dell'F24 occorre verificare anche pertinenze e agevolazioni locali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'acconto IMU 2026 scade il **16 giugno 2026** e va calcolato applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2025, secondo quanto stabilisce l'art. 1, comma 762, della legge n. 160/2019. Non si tratta di un semplice dimezzamento di quanto pagato l'anno prima: quando nel corso del 2026 è cambiato qualcosa – un acquisto, una vendita, una variazione di quota o di destinazione – il calcolo deve seguire i mesi di possesso effettivo del primo semestre. A dicembre il contribuente tornerà sui conti per versare il saldo, che terrà conto delle nuove aliquote pubblicate dal Comune nel Prospetto ministeriale entro il 28 ottobre 2026. Il meccanismo è rodato, ma gli errori nascono proprio dove sembra tutto scontato: dal software compilato in fretta, dall'aliquota sbagliata, dalla pertinenza dimenticata.

IL CALENDARIO IMU RESTA DIVISO IN DUE TEMPI

L'IMU 2026 segue il meccanismo ordinario in due rate: prima l'acconto, poi il saldo. La prima scadenza cade martedì **16 giugno 2026**. Entro quella data il possessore dell'immobile deve versare la rata relativa al primo semestre. Il riferimento operativo, secondo l'art. 1, comma 762, della legge n. 160/2019, è quello delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

Tradotto nella pratica: per calcolare l'acconto 2026 si parte dalle aliquote IMU 2025 approvate dal Comune. Poi, a dicembre, si rifanno i conti. Il saldo del **16 dicembre 2026** recepirà gli atti 2026 validamente pubblicati dal Ministero dell'economia e delle finanze. È una regola semplice solo in apparenza. Nella prassi, molti errori nascono proprio qui: si prende l'importo versato l'anno prima, lo si dimezza, e si chiude il fascicolo. Ma non sempre basta.

PERCHÉ L'ACCONTO NON È SEMPRE UNA METÀ SECCA

L'acconto IMU non coincide, in senso tecnico, con il 50% di quanto pagato nell'anno precedente. La legge parla di imposta dovuta per il *primo semestre*, calcolata con aliquota e detrazione dell'anno precedente. La differenza pesa quando cambia qualcosa nel corso dell'anno: un acquisto, una vendita, un cambio di quota, un immobile che diventa abitazione principale o smette di esserlo. In quei casi il calcolo deve seguire i mesi di possesso effettivo del primo semestre. Il mese conta per intero se il possesso si protrae per più della metà dei giorni. Se i giorni sono pari tra cedente e acquirente, il mese resta in capo all'acquirente. È una regola minuta, ma nei passaggi immobiliari di giugno può spostare l'imposta.

PUNTO CHIAVE

Esempio pratico. Un contribuente possiede per tutto il 2026 una seconda casa A/3 con rendita catastale di € 750. La rendita rivalutata del 5% diventa € 787,50. Applicando il moltiplicatore 160, la base imponibile è pari a € 126.000. Se l'aliquota comunale 2025 è pari all'1,06%, l'IMU annua teorica è di € 1.335,60. L'acconto di giugno, riferito al primo semestre, è pari a € 667,80, da arrotondare nel modello F24 secondo le regole ordinarie. Se nel 2026 il Comune pubblica una nuova aliquota dell'1,14%, l'imposta annua sale a € 1.436,40. A dicembre il saldo dovrà assorbire la differenza, tenendo conto di quanto già versato a giugno.

ALIQUOTE IMU 2026 E RUOLO DEL PROSPETTO

Il passaggio più delicato riguarda il **Prospetto delle aliquote**. Dal periodo d'imposta 2025 questo strumento è entrato stabilmente nel sistema IMU, con una funzione che va ben oltre quella di un allegato tecnico. Il Comune può differenziare le aliquote soltanto dentro le fattispecie individuate dal Ministero.

La base normativa è l'art. 1, comma 756, della legge n. 160/2019. Il decreto MEF del 7 luglio 2023 ha avviato il sistema; il decreto del 6 settembre 2024 lo ha integrato; per il 2026 è intervenuto il decreto del 6 novembre 2025, che ha reso disponibile la piattaforma informatica ai Comuni a partire dal 12 novembre 2025. Il Prospetto serve a rendere leggibili le scelte comunali: immobili in comodato, fabbricati locati, immobili produttivi, fabbricati rurali, aree fabbricabili, terreni agricoli. Ogni fattispecie deve trovare posto in uno schema coerente, non in una formula generica nascosta nella delibera.

Un punto spesso sottovalutato nella prassi: se il Prospetto non coincide con il regolamento comunale, la ricostruzione dell'imposta può diventare incerta. Il controllo, quindi, non dovrebbe fermarsi alla delibera del Consiglio comunale. Occorre leggere anche il Prospetto pubblicato sul portale ministeriale.

LE DATE CHE IL CONTRIBUENTE DEVE CONTROLLARE

Il calendario non riguarda solo chi paga. Riguarda anche i Comuni, perché l'efficacia delle aliquote passa dalla pubblicazione ministeriale.

DATA	ADEMPIMENTO	EFFETTO PRATICO
16 giugno 2026	Versamento dell'acconto IMU	Calcolo ordinario con aliquote e detrazioni 2025, rapportato al primo semestre.
14 ottobre 2026	Inserimento degli atti nel Portale del federalismo fiscale	Il Comune deve trasmettere Prospetto e regolamento nei termini.
28 ottobre 2026	Pubblicazione sul sito del Dipartimento delle Finanze	Gli atti pubblicati entro questa data rilevano per il saldo.
16 dicembre 2026	Versamento del saldo IMU	Si determina l'imposta annua definitiva e si scomputa l'acconto versato.

La data del **28 ottobre** è decisiva. Le aliquote e i regolamenti producono effetti per l'anno di riferimento solo se pubblicati sul sito del Dipartimento delle Finanze entro quel termine. Un aspetto spesso trascurato: la mancanza di una delibera approvata secondo le modalità richieste e pubblicata nei termini può riportare il Comune alle aliquote di base previste dalla legge. Non è un dettaglio da manuale. Può incidere concretamente sul saldo.

LA CORNICE NAZIONALE DELLE ALIQUOTE

I Comuni possono modulare le aliquote, ma dentro un perimetro fissato dalla legge statale. La tabella seguente riassume le aliquote base e i margini di manovra.

FATTISPECIE	ALiquota BASE	MARGINE COMUNALE
Abitazione principale non di lusso (A/2-A/7)	Esente	Esenzione ordinaria con relative pertinenze nei limiti di legge.
Abitazione principale A/1, A/8, A/9	0,5%	Il Comune può azzerare o aumentare fino allo 0,6%. Spetta la detrazione di € 200.
Fabbricati gruppo catastale D	0,86%	Quota dello 0,76% riservata allo Stato. Il Comune può salire fino all'1,06%.
Fabbricati rurali strumentali	0,1%	Aliquota riducibile fino a zero, non aumentabile oltre lo 0,1%.
Altri fabbricati	0,86%	Modulabile da zero all'1,06%, con possibile maggiorazione ex TASI fino all'1,14% nei casi ammessi.
Aree fabbricabili	0,86%	Stessa cornice degli altri fabbricati. Il valore imponibile è quello venale in comune commercio al 1° gennaio.
Terreni agricoli imponibili	0,76%	Il Comune può ridurre fino a zero o aumentare fino all'1,06%.
Fabbricati merce	Esenti	Esenzione ex art. 1, comma 751, L. 160/2019 se destinati alla vendita e non locati. Obbligo dichiarativo.

Per i fabbricati merce, l'esenzione operante dal 1° gennaio 2022 (art. 1, comma 751, L. 160/2019) richiede che la destinazione alla vendita sia reale e documentata e che l'immobile non sia locato, neppure temporaneamente. Serve cautela documentale, perché la destinazione deve risultare coerente con i fatti.

AGEVOLAZIONI LOCALI, IL CONTROLLO NON È AUTOMATICO

L'IMU è un tributo locale con una forte componente nazionale. Questa doppia anima spiega molte delle incertezze applicative. Le riduzioni previste dalla legge valgono ovunque; le agevolazioni deliberate dal Comune cambiano da territorio a territorio.

Un immobile concesso in comodato a un parente può beneficiare della riduzione statale della base imponibile del 50% (art. 1, comma 747, lett. c), L. 160/2019) se ricorrono le condizioni di legge: il comodante deve possedere un solo immobile in Italia oppure – oltre alla casa di abitazione principale – solo quello concesso in comodato; deve risiedere nello stesso Comune in cui è situato il bene concesso; il contratto deve essere registrato. Il Comune può inoltre prevedere, nel Prospetto, una specifica aliquota agevolata per quella fattispecie. Lo stesso vale per gli immobili locati a canone concordato.

La riduzione al 75% dell'imposta, prevista dall'art. 1, comma 760, della legge n. 160/2019, va coordinata con l'aliquota comunale applicabile: prima si individua l'aliquota corretta, poi si applica la riduzione. L'ordine delle operazioni non è indifferente. Per gli immobili turistici o a utilizzo stagionale la situazione è ancora più variabile. Il decreto del 6 novembre 2025 ha ampliato le fattispecie del Prospetto proprio in questa direzione, consentendo ai Comuni di modulare l'aliquota in base alla frequenza di utilizzo, alla presenza di utenze attive, alla durata del periodo di occupazione. Ecco perché il Prospetto non va letto come un adempimento dell'ente, ma come uno strumento di calcolo per il contribuente.

IL SALDO DI DICEMBRE COME CONGUAGLIO VERO

Il saldo del 16 dicembre non è una seconda rata uguale alla prima. È il momento in cui si determina l'imposta dovuta per l'intero anno e si sottrae l'acconto già versato. Se il Comune ha aumentato l'aliquota 2026 e l'atto risulta pubblicato nei termini, il contribuente dovrà versare la differenza. Se l'aliquota è diminuita, il saldo sarà più leggero. In alcuni casi potrà anche emergere un credito, da gestire secondo le regole locali o tramite richiesta di rimborso ai sensi dell'art. 1, comma 164, della legge n. 296/2006.

A giugno si lavora con una fotografia dell'anno precedente. A dicembre si usa la fotografia aggiornata dell'anno in corso. Confondere i due piani porta a versamenti errati, ravvedimenti, richieste di rimborso: tutto evitabile con una corretta or-



ganizzazione dello studio.

GLI ERRORI PIÙ FREQUENTI NEI CALCOLI

- ♦ **Abitazione principale sempre imponibile.** Le abitazioni principali non di lusso (categorie da A/2 ad A/7) sono escluse dall'IMU. Restano imponibili A/1, A/8 e A/9, con detrazione di € 200.
- ♦ **Pertinenze dimenticate.** L'esenzione dell'abitazione principale copre una sola pertinenza per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7. Una seconda autorimessa C/6 o un secondo magazzino C/2 possono essere imponibili.
- ♦ **Quota statale nei fabbricati D.** La quota dello 0,76% riservata allo Stato non va confusa con la parte comunale. Il versamento tramite F24 richiede codici tributo distinti (3925 per la quota Stato, 3930 per la quota Comune). Un errore di codice non è una mera irregolarità formale.
- ♦ **Base imponibile di aree e terreni.** Per le aree fabbricabili il valore è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non la rendita catastale. Per i terreni agricoli imponibili il calcolo segue il reddito dominicale rivalutato del 25% e il moltiplicatore 135, salvo esenzioni soggettive o zonali.
- ♦ **Condizioni per l'esenzione dei fabbricati merce.** L'esenzione prevista dall'art. 1, comma 751, L. 160/2019 presuppone la presentazione della dichiarazione IMU e la permanenza della destinazione alla vendita. Un immobile merce locato anche solo per un breve periodo perde il beneficio per l'intero anno.

UNA VERIFICA UTILE PRIMA DELL'F24

Prima di predisporre il modello F24 conviene seguire una sequenza di controllo essenziale.

CONTROLLO	DOMANDA DA PORSI	DOCUMENTO UTILE
Soggettività	Chi possiede l'immobile e per quanti mesi?	Atto di acquisto, visura catastale, successione, contratto.
Tipologia	È abitazione principale, seconda casa, categoria D, area fabbricabile o terreno?	Visura catastale e destinazione effettiva.
Aliquota	Quale aliquota 2025 si applica all'acconto?	Delibera e Prospetto pubblicati sul sito MEF (portale Dipartimento Finanze).
Agevolazioni	Ci sono comodato, canone concordato o riduzioni locali?	Contratto registrato, dichiarazione IMU, regolamento comunale.
Saldo	Il Comune ha pubblicato nuovi atti 2026 entro il 28 ottobre?	Portale del Dipartimento delle Finanze – sezione aliquote IMU.

Questa sequenza evita il classico errore da software compilato in fretta. Il programma calcola correttamente, ma solo se l'input è corretto.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (01/06/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO