

FISCO & AGGIORNAMENTI IMU

9 MIN LETTURA

20/03/2026

IMU precompilata app IO: il decreto per pagare con PagoPa

SINTESI OPERATIVA

Il Ministero dell'Economia prepara un decreto interministeriale per avviare la sperimentazione dell'IMU precompilata su app IO e il pagamento tramite PagoPa. Il progetto dovrebbe coinvolgere 2.000 comuni, con il coordinamento di Agenzia delle Entrate, Ragioneria dello Stato e Sogei per trasferire correttamente gli incassi agli enti locali e ridurre il ricorso al modello F24. Per i contribuenti il nuovo canale non elimina, nella fase iniziale, la necessità di verificare immobili, aliquote, calcolo e scadenze: tempi di partenza e modalità dipenderanno dal decreto.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il Ministero dell'Economia sta definendo gli ultimi passaggi tecnici per far decollare l'IMU precompilata attraverso l'app IO e la piattaforma PagoPa. Un decreto interministeriale – atteso dopo Pasqua – dovrebbe dare il via alla sperimentazione su 2000 comuni, con l'obiettivo di mandare in soffitta (almeno in parte) il vecchio modello F24 per il pagamento dell'imposta municipale. Il progetto, rimasto sulla carta per oltre 5 anni, sembra ora vicino alla fase operativa: l'Agenzia delle Entrate, la Ragioneria dello Stato e Sogei lavorano fianco a fianco per garantire che i flussi contabili verso i comuni non subiscano ritardi nel passaggio al nuovo canale digitale.

PERCHÉ SI PARLA SOLO ADESSO DI IMU PRECOMPILATA

La base normativa, va detto, non è nuova. L'art. 1, comma 765, della legge 160/2019 (legge di bilancio 2020) aveva già previsto PagoPa tra le modalità di versamento dell'imposta municipale. Solo che per anni non se n'è fatto nulla – nessun decreto attuativo, nessuna specifica tecnica, nessun cronoprogramma. Il progetto è rimasto congelato fino all'estate 2025, quando la sottosegretaria al Mef con delega agli enti locali, Sandra Savino, d'intesa col ministro Giorgetti, ha convocato il primo tavolo operativo con tutti i soggetti coinvolti.

Da quel momento i lavori hanno subito un'accelerazione. Il Mef, il Dipartimento delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate, la Ragioneria generale dello Stato e Sogei si sono ritrovati più volte per risolvere il nodo più delicato: fare in modo che PagoPa possa replicare la tempestività dei flussi informativi e contabili oggi garantita dal modello F24. Un aspetto tutt'altro che banale, come vedremo.

IL DECRETO INTERMINISTERIALE ATTESO DOPO PASQUA

Secondo le ultime indiscrezioni, il decreto a firma congiunta Mef-Interno-Innovazione tecnologica potrebbe vedere la luce già nelle settimane successive alla Pasqua 2026. Si tratta del provvedimento che annovererà ufficialmente PagoPa tra gli strumenti di versamento dell'IMU, dando attuazione concreta alla norma del 2019. Senza questo decreto, tutta l'architettura della precompilata resta bloccata.

Il provvedimento arriva in un momento strategico: PagoPa ha cambiato proprietà a fine 2025, quando l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato (IPZS) e Poste Italiane hanno acquisito dal Mef l'intero capitale sociale della società per circa 500 milioni di euro – 51% a IPZS, 49% a Poste. L'operazione, prevista dal decreto PNRR (legge 56/2024), è ancora subordinata al via libera dell'Antitrust, ma amplia le prospettive della piattaforma e la sua integrazione con i servizi pubblici digitali, a partire dall'app IO e dall'IT Wallet.

LA SPERIMENTAZIONE SU 2000 COMUNI: COME SONO STATI SCELTI

Prima di un'estensione su scala nazionale, il Mef ha deciso di testare il meccanismo su un campione di 2000 amministrazioni comunali. Non un campione casuale, però. I comuni selezionati devono essere rappresentativi dell'intero territorio nazionale e di tutte le fasce demografiche: grandi città, centri medi e piccoli borghi.

C'è un criterio in più, e non secondario. Sono stati scelti comuni che non hanno diversificato troppo le proprie delibere su aliquote, esenzioni e fattispecie particolari. Municipalità, insomma, che hanno fatto scelte tutto sommato omogenee – il che rende più semplice la prima fase di rodaggio del sistema. Per i comuni inclusi nel campione, l'obiettivo è anticipare i tempi e rendere operativa l'IMU precompilata già a partire dal saldo di dicembre 2026. Gli altri dovranno attendere il 2027.

COME FUNZIONERÀ IL PAGAMENTO DELL'IMU SU APP IO

Il meccanismo, nella sua struttura, ricorda quanto già avviene per la Tari in diversi comuni. Una volta completata la fase sperimentale, la precompilata IMU verrà resa disponibile su un portale istituzionale dedicato. I contribuenti potranno scaricarla direttamente e – qui sta la novità operativa – riceveranno un sistema di alert che li avviserà dell'avvenuta elaborazione del documento con l'importo calcolato.

A quel punto il pagamento potrà avvenire tramite l'app IO, che reindirizzerà l'utente sulla piattaforma PagoPa. Niente più calcoli manuali di aliquote, coefficienti, riduzioni. Il contribuente dovrà solo controllare la correttezza dei dati catastali e delle eventuali agevolazioni applicate, e procedere al versamento con pochi passaggi sullo smartphone.

Chi possiede, per fare un esempio pratico, un appartamento in categoria A/2 a Torino e un box pertinenziale in C/6 nello stesso comune, troverà l'importo complessivo già calcolato sulla base delle aliquote deliberate dal municipio, con le eventuali detrazioni applicate. Se qualcosa non torna – una rendita catastale errata, un'agevolazione non riconosciuta – il soggetto passivo dovrà segnalarlo all'ente locale prima del versamento.

IL NODO DEI FLUSSI CONTABILI VERSO I COMUNI

Qui sta forse la parte più tecnica dell'intera operazione, e anche la ragione per cui ci sono voluti anni prima di arrivare a un punto di svolta. I comuni ricevono oggi il gettito IMU in tempo reale grazie al sistema dell'F24, che consente di tracciare istantaneamente gli incassi e di distinguere – cosa fondamentale – tra la quota di competenza comunale e quella spettante allo Stato.

La distinzione è particolarmente rilevante per gli immobili di categoria D: opifici, alberghi, capannoni industriali e commerciali, case di cura. Per questa tipologia, il gettito è riservato allo Stato nella misura calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota dello 0,76%. Solo l'eventuale quota eccedente, deliberata dal comune, affluisce nelle casse municipali. Se PagoPa non riesce a garantire lo stesso livello di granularità nei flussi contabili, il sistema non può partire – e i comuni si troverebbero senza dati aggiornati sulle proprie entrate.

ASPETTO	SISTEMA ATTUALE (F24)	NUOVO SISTEMA (PAGOPA/APP IO)
Calcolo dell'imposta	A carico del contribuente	Precompilato dall'ente locale
Canale di pagamento	Banca, posta, home banking	App IO, portale PagoPa, canali tradizionali
Flussi contabili ai comuni	In tempo reale tramite F24	Da garantire con specifiche tecniche dedicate
Distinzione quota Stato/Comune (cat. D)	Automatica	In fase di implementazione
Alert e notifiche al contribuente	Non previsti	Notifica via app IO

L'ESPERIENZA DELLA TARI A ROMA E IL MODELLO DA REPLICARE

La spinta decisiva verso l'IMU precompilata nasce da un precedente concreto. Il Comune di Roma, digitalizzando la riscossione della Tari tramite PagoPa, ha ottenuto risultati che – nella prassi degli enti locali – si vedono raramente: un significativo recupero dell'evasione, al punto che le tariffe sono calate per tutti i contribuenti. Un circolo virtuoso, in sostanza, dove il pagamento digitale si è tradotto in maggiore compliance e minori oneri per chi già pagava regolarmente.

La sottosegretaria Savino, commentando il progetto, ha osservato che quando i contribuenti vengono informati tempestivamente dei propri carichi tributari – e soprattutto di quelli in scadenza – il tasso di adempimento cresce. Un principio

semplice, se ci si pensa. Ma che nell'amministrazione fiscale italiana ha stentato a trovare applicazione sistematica fino ad oggi.

Anche l'esperienza di alcuni comuni del Nord, come Trento e Trieste, ha contribuito a orientare la scelta del Mef. Queste amministrazioni sono già in grado, di fatto, di inviare ai contribuenti avvisi IMU precompilati. L'obiettivo adesso è trasformare queste buone pratiche locali in un sistema nazionale omogeneo e interoperabile.

IL RUOLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E IL DECRETO ANCORA MANCANTE

Accanto al decreto interministeriale per l'IMU precompilata, c'è un altro tassello normativo che si sta componendo. Il dlgs 1/2024 – il cosiddetto decreto sulla semplificazione degli adempimenti tributari, attuativo della delega fiscale – ha introdotto agli articoli 17 e 18 strumenti per digitalizzare i pagamenti tramite modello F24. L'art. 17 disciplina l'addebito in conto con scadenze future; l'art. 18 apre alla possibilità di versare le somme dovute con F24 attraverso la piattaforma PagoPa.

Il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nei primi mesi dell'anno, inserisce tra i propri obiettivi la progressiva integrazione dei servizi dell'Agenzia con quelli di pagamento offerti da PagoPa. Il riferimento è esplicito agli articoli 17 e 18 del decreto. Ma – e qui sta il punto – manca ancora il provvedimento attuativo a firma del direttore dell'Agenzia delle Entrate, Vincenzo Carbone. Senza quel provvedimento, l'integrazione F24-PagoPa resta solo una previsione normativa.

L'Agenzia ci sta lavorando e il provvedimento, a quanto risulta, non sarebbe lontano dalla pubblicazione definitiva. Se i tempi verranno rispettati, nel 2026 non sarà solo l'IMU a transitare verso PagoPa, ma l'intero sistema dei versamenti con F24 – IVA, IRPEF, contributi previdenziali, tributi locali – potrebbe progressivamente migrare sulla piattaforma digitale.

COSA CAMBIA PER I CONTRIBUENTI E QUALI RISCHI RESTANO

Per i proprietari di immobili diversi dall'abitazione principale (esente dall'IMU, lo ricordiamo, salvo che non si tratti di immobili di lusso nelle categorie A/1, A/8 e A/9), il passaggio alla precompilata rappresenta una semplificazione tangibile. Non dovranno più consultare le delibere comunali, applicare coefficienti, calcolare la base imponibile partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5%.

Attenzione, però. La precompilata non equivale a un esonero dalla verifica. Se il catasto riporta dati non aggiornati – una variazione di destinazione d'uso, un ampliamento, una fusione di unità immobiliari – l'importo calcolato potrebbe risultare errato. E in quel caso la responsabilità resta in capo al contribuente, che deve comunicare le difformità all'ente locale prima di procedere al pagamento. Nella prassi, come spesso accade con le precompilate (si pensi alla dichiarazione dei redditi), la facilità di utilizzo può indurre a un calo di attenzione che poi si paga in sede di accertamento.

C'è poi il tema del tax gap, ovvero la differenza tra il gettito teorico e quello effettivamente riscosso. Per l'IMU le cifre sono importanti: la relazione sull'evasione fiscale 2024 del Mef stima una media nazionale attorno al 20%, con picchi che in alcune regioni meridionali superano il 30%. La digitalizzazione della riscossione punta a ridurre questo divario, rendendo più difficile "dimenticare" il pagamento quando l'avviso arriva direttamente sullo smartphone.

LE TEMPISTICHE: CHI PARTE PRIMA E CHI ASPETTA

Riepilogando il calendario atteso. Dopo Pasqua 2026: pubblicazione del decreto interministeriale. Nei mesi successivi: avvio della sperimentazione nei 2000 comuni campione. Dicembre 2026: possibile primo utilizzo della precompilata per il saldo IMU nei comuni sperimentatori. Anno 2027: estensione progressiva a tutti gli enti locali.

Parallelamente, l'Agenzia delle Entrate dovrebbe pubblicare il provvedimento attuativo per l'integrazione F24-PagoPa secondo quanto previsto dall'art. 18 del dlgs 1/2024. I due binari – IMU precompilata e pagamento F24 via PagoPa – corrono paralleli ma convergenti: quando entrambi saranno operativi, il contribuente potrà gestire pressoché tutti i propri adempimenti fiscali tramite l'app IO, senza più doversi recare allo sportello bancario o postale.



Resta da vedere se i tempi annunciati verranno effettivamente rispettati. Il precedente della stessa legge 160/2019, che aveva previsto PagoPa come strumento di pagamento IMU già nel 2020 senza che nulla si muovesse per 5 anni, suggerisce un po' di cautela. Ma il quadro istituzionale è diverso rispetto ad allora: il cambio di assetto proprietario di PagoPa, l'impulso della delega fiscale e la pressione dei comuni per migliorare la riscossione potrebbero fare la differenza.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (20/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO