

# INDICE

❑ <b>Premessa</b> .....	pag.	15
■ Coordinamento normativo (disciplina in vigore fino al 2019 e dal 2020) .....	»	16
■ Potestà regolamentare dei comuni .....	»	16
■ Autonomia impositiva di Trento e Bolzano e Friuli Venezia Giulia (IMI, IMIS e ILIA).....	»	17

## PARTE PRIMA - IMU

### Sezione Prima - SOGGETTI ATTIVI E PASSIVI IMU

❑ <b>Soggetti attivi</b> .....	pag.	22
■ Individuazione del comune competente .....	»	22
■ Quota IMU riservata allo Stato .....	»	22
❑ <b>Soggetti passivi</b> .....	pag.	23
■ Proprietà.....	»	24
■ Diritti reali e personali di godimento.....	»	25
■ Assegnazione della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice .....	»	26
■ Detenzione dell'immobile in leasing.....	»	26
■ Concessione di aree demaniali .....	»	27
■ Multiproprietà, parti comuni condominiali, fallimento o liquidazione.....	»	29
■ Cooperative edilizie.....	»	30
■ Edilizia residenziale pubblica.....	»	30
■ Decesso del proprietario .....	»	31
■ Contitolarità di diritti su un immobile.....	»	31

### Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

❑ <b>Fabbricati soggetti ad IMU</b> .....	pag.	34
■ Individuazione dei fabbricati .....	»	35
■ Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 o A/9.....	»	36
■ Pertinenze .....	»	38
■ Altre tipologie di fabbricati .....	»	40
■ Immobili non soggetti ad IMU .....	»	41

❑ <b>Abitazione principale e pertinenze</b> .....	pag.	42
■ Definizione di “abitazione principale” .....	»	42
■ Pertinenze .....	»	47
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale .....	»	49
❑ <b>Aree fabbricabili soggette ad IMU</b> .....	pag.	52
■ Normativa generale .....	»	52
■ Edificabilità di un’area e strumenti urbanistici.....	»	53
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU.....	»	54
■ Momento impositivo.....	»	57
❑ <b>Individuazione dei terreni agricoli</b> .....	pag.	58
■ Terreni agricoli posseduti e condotti da CD, IAP e società agricole .....	»	58
■ Aree fabbricabili e conduzione agricola diretta .....	»	61
■ Terreni ubicati nei comuni delle isole minori.....	»	62
■ Terreni ricadenti in aree montane o di collina .....	»	63
■ Orticelli e terreni incolti.....	»	63
❑ <b>Fabbricati rurali</b> .....	pag.	64
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali).....	»	64
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali) .....	»	66
■ Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali .....	»	68
❑ <b>Esenzioni dall’imposta</b> .....	pag.	70
■ Immobili costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita .....	»	72
■ Immobili posseduti da stato e enti pubblici.....	»	72
■ Fabbricati.....	»	73
■ Immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali .....	»	74
■ Immobili posseduti e utilizzati dagli Enti del Terzo Settore.....	»	82
■ Immobili occupati abusivamente .....	»	83
■ Fabbricati colpiti da eventi sismici o alluvionali.....	»	85
■ Esonero immobili Accademia dei Lincei.....	»	86

## Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL’IMU

❑ <b>Determinazione della rendita catastale</b> .....	pag.	88
■ Zona censuaria .....	»	88
■ Caratteristiche dell’immobile.....	»	88
■ Tariffa unitaria .....	»	90
■ Consistenza.....	»	91

■ Rendita catastale dell'immobile.....	»	92
■ Esempi di determinazione della rendita catastale.....	»	93
■ Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E.....	»	94
<b>□ Fabbricati iscritti in catasto con rendita "definitiva".....</b>	<b>pag.</b>	<b>98</b>
■ Rendita catastale.....	»	98
■ Coefficiente di rivalutazione.....	»	99
■ Moltiplicatore.....	»	99
<b>□ Fabbricati non iscritti in Catasto o da "riaccatastare".....</b>	<b>pag.</b>	<b>100</b>
■ Procedura DOCFA e "rendita proposta".....	»	100
■ Rettifica della rendita da parte dell'ufficio (eventuale).....	»	101
<b>□ Fabbricati del gruppo catastale D.....</b>	<b>pag.</b>	<b>104</b>
■ Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa).....	»	104
■ Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato).....	»	104
■ Immobili senza rendita (proprietà di impresa).....	»	105
■ Casi particolari.....	»	108
<b>□ Unità immobiliari concesse in comodato a familiari.....</b>	<b>pag.</b>	<b>110</b>
■ Condizioni necessarie per la riduzione IMU.....	»	110
■ Decesso del comodatario ed estensione riduzione IMU al coniuge superstite.....	»	115
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU.....	»	116
■ Attestazione del possesso dei requisiti.....	»	116
■ Calcolo dell'IMU.....	»	116
<b>□ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili.....</b>	<b>pag.</b>	<b>117</b>
■ Fabbricati di interesse storico e artistico.....	»	117
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	»	118
<b>□ Fabbricati in corso di costruzione, ristrutturazione e demo-ricostruzione.....</b>	<b>pag.</b>	<b>120</b>
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	»	120
■ Fabbricato ultimato in corso d'anno.....	»	121
<b>□ Aree fabbricabili.....</b>	<b>pag.</b>	<b>123</b>
■ Definizione di area fabbricabile.....	»	123
■ Valore IMU dell'area fabbricabile.....	»	124
<b>□ Terreni agricoli.....</b>	<b>pag.</b>	<b>126</b>
■ Valore imponibile dei terreni agricoli.....	»	126
■ Variazioni di coltura dei terreni.....	»	127
■ Terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP.....	»	131
<b>□ Base imponibile: schema riassuntivo.....</b>	<b>pag.</b>	<b>132</b>

## Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

❑ <b>Premessa</b> .....	pag. 134
■ Manovrabilità delle aliquote .....	» 134
■ Modalità di pubblicazione delle aliquote .....	» 136
■ Termini pubblicazione aliquote .....	» 137
■ Versamento acconto e saldo 2026.....	» 137
■ Quota IMU riservata allo stato .....	» 138
■ Fac-simile prospetti di approvazione aliquote .....	» 138
■ Disposizioni particolari per l'IMU 2025 .....	» 148
❑ <b>Aliquote IMU</b> .....	pag. 149
■ Aliquota ordinaria .....	» 149
■ Aliquota ridotta.....	» 149
■ Casistiche particolari di applicazione dell'aliquota .....	» 150
❑ <b>Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9)</b> .....	pag. 151
■ Aliquota ridotta.....	» 151
■ Detrazione.....	» 152
■ Pertinenze .....	» 153
❑ <b>Agevolazioni per immobili locati a canone concordato</b> .....	pag. 155
■ Immobili oggetto dell'agevolazione .....	» 155
■ Misura dell'agevolazione .....	» 157
■ Attestazione sui contratti a canone concordato.....	» 157
❑ <b>Riduzione IMU e TARI per soggetti non residenti titolari di pensione</b> .....	pag. 159
■ Soggetti interessati.....	» 159
■ Immobili interessati.....	» 160
■ Agevolazione spettante.....	» 161

## Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

❑ <b>Determinazione dell'importo da versare</b> .....	pag. 164
■ Determinazione dell'imposta dovuta .....	» 164
■ Versamento dell'IMU in duplice o unica soluzione.....	» 166
■ Enti non commerciali: termini e modalità di versamento.....	» 167
❑ <b>Immobile per cui non è variato l'utilizzo</b> .....	pag. 169
■ Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	» 169

<input type="checkbox"/>	<b>Cambio d'uso dell'immobile</b> .....	pag. 171
■	Calcolo dell'imposta .....	» 171
<input type="checkbox"/>	<b>Possesso nel primo semestre 2026 per meno di 6 mesi</b> .....	pag. 174
■	Vendita nel corso del primo semestre 2026 .....	» 174
■	Acquisto nel corso del primo semestre 2026.....	» 175
<input type="checkbox"/>	<b>Decesso del proprietario nel corso del 2026</b> .....	pag. 176

## Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

<input type="checkbox"/>	<b>Termini e modalità di versamento</b> .....	pag. 178
■	Termini di versamento .....	» 178
■	Modalità di versamento .....	» 179
■	Regole generali di versamento.....	» 179
<input type="checkbox"/>	<b>Modello F24 e bollettino postale</b> .....	pag. 182
■	Modello F24 "standard": aspetti generali .....	» 182
■	Compilazione del modello.....	» 183
■	Modello F24 "semplificato" .....	» 189
■	Bollettino postale .....	» 189

## Sezione Settima - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze</b> .....	pag. 194
■	Acconto .....	» 194
■	Saldo.....	» 195
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1</b> .....	pag. 197
■	Acconto .....	» 197
■	Saldo.....	» 198
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 3 - Area fabbricabile</b> .....	pag. 200
■	Acconto .....	» 200
■	Saldo.....	» 201
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile</b> .....	pag. 202
■	Acconto .....	» 202
■	Saldo.....	» 204

❑	<b>Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno .....</b>	pag. 207
■	Versamento in due rate.....	» 207
❑	<b>Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre .....</b>	pag. 210
■	Acconto .....	» 210
■	Saldo.....	» 211
❑	<b>Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre.....</b>	pag. 212
■	Acconto .....	» 212
■	Saldo.....	» 213
❑	<b>Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione .....</b>	pag. 215
■	Acconto .....	» 215
■	Saldo.....	» 216
❑	<b>Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita .....</b>	pag. 218
■	Acconto .....	» 218
■	Saldo.....	» 220
❑	<b>Esempio n. 10 - Immobile concesso in comodato al figlio.....</b>	pag. 222
■	Acconto .....	» 222
■	Saldo.....	» 223
❑	<b>Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto .....</b>	pag. 225
❑	<b>Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto .....</b>	pag. 226
■	Acconto .....	» 226
■	Saldo.....	» 227
❑	<b>Esempio n. 13 - Calcolo acconto con aliquote 2026 .....</b>	pag. 229
■	Acconto .....	» 229
■	Saldo.....	» 230
❑	<b>Esempio n. 14 - Versamento acconto 2026 con aliquote di base .....</b>	pag. 231
■	Acconto .....	» 231

## Sezione Ottava - DICHIARAZIONI IMU E IMU ENC

❑	<b>Premessa.....</b>	pag. 234
❑	<b>Aspetti generali della dichiarazione IMU .....</b>	pag. 236
	Situazioni con presentazione obbligatoria .....	» 236
■	Immobili che godono di riduzioni d'imposta.....	» 237

■ Casi in cui il Comune non possiede le informazioni necessarie .....	»	239
■ Casi di presentazione della dichiarazione IMU per l'abitazione principale.....	»	243
Termini e modalità di presentazione.....	»	246
■ Termini di presentazione.....	»	246
■ Modalità di presentazione.....	»	246
<b>☐ Modello di dichiarazione IMU .....</b>	<b>pag.</b>	<b>249</b>
■ Composizione e contenuti del modello.....	»	249
■ Intestazione.....	»	250
■ Dati del contribuente.....	»	250
■ Dati del dichiarante.....	»	252
■ Contitolari (dichiarazione congiunta).....	»	253
■ Firma della dichiarazione e impegno alla presentazione telematica.....	»	254
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	255
■ Modelli aggiuntivi.....	»	266
<b>☐ Aspetti generali della dichiarazione IMU ENC .....</b>	<b>pag.</b>	<b>267</b>
■ Aspetti generali.....	»	267
■ Termini di presentazione.....	»	269
■ Modalità di presentazione.....	»	269
<b>☐ Modello di dichiarazione IMU ENC.....</b>	<b>pag.</b>	<b>271</b>
■ Intestazione.....	»	271
■ Frontespizio.....	»	272
■ Immobili totalmente imponibili o esenti - Quadro A.....	»	274
■ Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti - Quadro B.....	»	278
■ Attività didattica.....	»	280
■ Determinazione IMU - Quadro C.....	»	284
■ Compensazioni e rimborsi - Quadro D.....	»	285

## Sezione Nona - ESEMPI DI COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

<b>☐ Esempio n. 1 - Diritto di abitazione (coniuge superstite) .....</b>	<b>pag.</b>	<b>288</b>
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	»	288
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	289
<b>☐ Esempio n. 2 - Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali .....</b>	<b>pag.</b>	<b>290</b>
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	»	290
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	291
■ Annotazioni.....	»	291

<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 3 - Immobile di proprietà di personale delle forze armate</b> .....	pag. 292
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 292
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 293
■	Annotazioni.....	» 294
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 4 - Soggetti non residenti titolari di pensione</b> .....	pag. 295
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 295
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 296
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 5 - Fabbricato di interesse storico e artistico</b> .....	pag. 297
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 297
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 297
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 6 - Fabbricato che perde i requisiti dell'inagibilità</b> .....	pag. 299
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 299
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 300
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 7 - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita</b> .....	pag. 302
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 302
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 303
■	Annotazioni.....	» 303
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 8 - Fabbricato categoria D senza rendita posseduto da impresa</b> .....	pag. 304
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 304
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 305
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 9 - Ristrutturazione con demolizione di fabbricato</b> .....	pag. 306
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 306
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 306
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 10 - Immobile acquistato mediante locazione finanziaria</b> .....	pag. 308
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 308
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 309
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 11 - Terreno agricolo posseduto da IAP</b> .....	pag. 310
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 310
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 311
<input type="checkbox"/>	<b>Esempio n. 12 - Terreno agricolo divenuto area fabbricabile</b> .....	pag. 312
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 312
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 312

<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 13 - Immobile occupato abusivamente</b> .....	pag. 315
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 315
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 316
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 14 - Immobile posseduto da Ente non commerciale</b> .....	pag. 318
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente .....	» 318
■ Dati relativi al rappresentante firmatario della dichiarazione .....	» 319
■ Firma.....	» 319
■ Quadro B - Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti .....	» 319

## Sezione Decima - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO

<input type="checkbox"/> <b>Sanzioni</b> .....	pag. 324
■ Principi generali.....	» 324
■ Iscrizione a ruolo e rateazione .....	» 326
■ Sanzioni.....	» 326
<input type="checkbox"/> <b>Interessi</b> .....	pag. 329
<input type="checkbox"/> <b>Ravvedimento</b> .....	pag. 331
■ Calcolo interessi .....	» 331
■ Omesso o insufficiente versamento IMU .....	» 332
■ Violazioni inerenti la dichiarazione IMU.....	» 338
■ Compilazione del Mod. F24 per ravvedimento .....	» 339

## Sezione Undicesima - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

<input type="checkbox"/> <b>Accertamento, definizione agevolata e riscossione</b> .....	pag. 344
■ Attività di accertamento del comune.....	» 344
■ Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali.....	» 346
■ Iscrizione a ruolo e rateazione .....	» 347
■ Facoltà del comune di introdurre forme di definizione agevolata .....	» 351
<input type="checkbox"/> <b>Modalità di versamento</b> .....	pag. 352
■ Modello F24.....	» 352
■ Esempio di compilazione.....	» 353
<input type="checkbox"/> <b>Rimborso IMU</b> .....	pag. 354
■ Ipotesi di rimborso.....	» 354
■ Termini di rimborso .....	» 355

■ Importo minimo di rimborso.....	»	356
■ Interessi .....	»	356
■ Modello di istanza .....	»	357
■ Compensazione dei crediti IMU.....	»	358
■ Rimborso IMU su istanza dell'ufficio .....	»	358

## Sezione Dodicesima - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

<input type="checkbox"/> <b>Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati</b> .....	pag.	360
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni.....	»	360
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati .....	»	363
■ Effetto sostitutivo dell'IRPEF per IMI, IMIS e ILIA.....	»	368
<input type="checkbox"/> <b>Deducibilità IMU immobili strumentali</b> .....	pag.	369
■ Immobili interessati.....	»	369
■ Deducibilità e principio di cassa.....	»	370
■ Illegittimità costituzionale dell'indeducibilità dell'IMU .....	»	370
■ Indeducibilità dell'IMU ai fini IRAP .....	»	371
<input type="checkbox"/> <b>Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi</b> .....	pag.	373
■ Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni.....	»	373
■ Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati.....	»	374
<input type="checkbox"/> <b>Compensazione e dichiarazione dei redditi</b> .....	pag.	376
■ IMU e Modello 730.....	»	377
■ IMU e Modello REDDITI .....	»	380
■ Compensazione orizzontale.....	»	381
■ Esempi .....	»	381

## PARTE SECONDA - IMI, IMIS E ILIA

<input type="checkbox"/> <b>Premessa</b> .....	pag.	388
<input type="checkbox"/> <b>Imposta municipale immobiliare (IMI)</b> .....	pag.	390
Calcolo IMI.....	»	390
■ Soggetto attivo.....	»	390
■ Soggetti passivi .....	»	390
■ Base imponibile .....	»	391
■ Aliquote IMI.....	»	393

■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	400
■ Fabbricati rurali ad uso strumentale.....	»	404
■ Immobili esenti IMI.....	»	404
Versamento IMI.....	»	406
■ Termini e modalità di versamento.....	»	406
■ Accertamento e contenzioso.....	»	409
■ Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi.....	»	410
■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF.....	»	410
Dichiarazione IMI.....	»	411
■ Casi di presentazione obbligatoria della dichiarazione IMI.....	»	411
■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	413
■ Soggetti obbligati.....	»	413
■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI.....	»	414
■ Modalità di compilazione.....	»	415
<b>□ Imposta immobiliare semplice (IMIS).....</b>	<b>pag.</b>	<b>421</b>
Calcolo IMIS.....	»	422
■ Soggetto attivo.....	»	422
■ Soggetto passivo.....	»	423
■ Base imponibile.....	»	424
■ Aliquote IMIS.....	»	428
■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	429
■ Fabbricati strumentali all'attività agricola.....	»	432
■ Immobili esenti IMIS.....	»	433
Versamento IMIS.....	»	435
■ Termini e modalità di versamento.....	»	435
■ Accertamento e contenzioso.....	»	438
■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP.....	»	439
■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF.....	»	439
<b>□ Imposta locale immobiliare autonoma (ILIA).....</b>	<b>pag.</b>	<b>440</b>
Calcolo ILIA.....	»	440
■ Soggetto attivo.....	»	440
■ Soggetto passivo.....	»	440
■ Base imponibile.....	»	441
■ Abitazione principale e relative pertinenze.....	»	444
■ Primo fabbricato ad uso abitativo (c.d. prima "seconda casa").....	»	445
■ Calcolo dell'ILIA.....	»	446
Versamento ILIA.....	»	450

■ Termini e modalità di versamento .....	»	450
■ Rimborso per aree divenute inedificabili .....	»	452
■ Accertamento e riscossione, contenzioso e relativi istituti deflattivi .....	»	452
■ Deducibilità ILIA ai fini delle imposte sui redditi e IRAP .....	»	452
■ Effetto sostitutivo ILIA-IRPEF .....	»	452
Dichiarazione ILIA .....	»	452
■ Utilizzo dichiarazione IMU (Disciplina transitoria) .....	»	453
■ Comunicazione telematica per individuare la prima “seconda casa” .....	»	454