

Prospetto aliquote IMU

Linee guida per l'elaborazione e la trasmissione del prospetto delle aliquote
IMU

(Art.1, commi 745-780, della legge 27 dicembre 2019 n. 160)

Riferimenti normativi (1/2)

- La legge n. 160 del 2019, all'art. 1, comma 756, stabilisce che i comuni **possono diversificare le aliquote** dell'imposta municipale propria (IMU) di cui ai commi da 748 a 755 dello stesso art. 1, **esclusivamente sulla base di fattispecie predeterminate**, che sono state individuate con **decreto 7 luglio 2023** del Vice Ministro dell'economia e delle finanze (di seguito anche «decreto»), che ha, altresì, approvato l'Allegato A, il quale declina le condizioni in base alle quali i comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di dette fattispecie.
- Con **decreto 6 settembre 2024** del Vice Ministro dell'economia e delle finanze, all'esito della fase di sperimentazione avvenuta nel corso dell'anno 2024, in considerazione di quanto previsto dall'art. 6-ter, comma 1, del D.L. n. 132 del 2023, è stato **riapprovato l'Allegato A**, che sostituisce il precedente di cui al citato decreto 7 luglio 2023.
- Con **decreto 6 novembre 2025** del Vice Ministro dell'economia e delle finanze, in considerazione delle esigenze emerse nel corso dell'anno d'imposta 2025, primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, è stato **riapprovato l'Allegato A**, che sostituisce il precedente di cui al predetto decreto 6 settembre 2024.

Riferimenti normativi (2/2)

- I comuni, ai sensi dell'art. 1, comma 757, anche nel caso in cui non intendano diversificare le aliquote, devono, comunque, redigere la delibera di approvazione delle stesse accedendo all'applicazione informatica disponibile nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale (di seguito anche «Portale») che consente, previa selezione delle fattispecie di interesse, di **elaborare il prospetto delle aliquote** (di seguito anche «Prospetto»), **che forma parte integrante della delibera stessa**, la quale senza di esso non è idonea a produrre gli effetti di cui ai commi da 761 a 771 del medesimo articolo.
- **Le aliquote e le eventuali esenzioni** stabilite dai comuni nel Prospetto, ai sensi dell'art. 1, comma 767, della legge n. 160 del 2019, **hanno effetto**, per l'anno di riferimento, **a condizione che il Prospetto medesimo sia pubblicato sul sito internet** del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze **entro il 28 ottobre** dello stesso anno. A tal fine, **i comuni sono tenuti a trasmettere il Prospetto entro il termine perentorio del 14 ottobre** dello stesso anno.
- In caso di discordanza tra il Prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'IMU, ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, prevale quanto stabilito nel Prospetto.

Si forniscono di seguito le indicazioni per l'utilizzo dell'applicazione informatica, disponibile all'interno del Portale, attraverso la quale i comuni elaborano e trasmettono al Dipartimento delle finanze il prospetto delle aliquote IMU.

All'atto dell'inserimento del Prospetto, il comune dovrà indicare:

- obbligatoriamente, le aliquote previste per le sei fattispecie principali;
- le eventuali esenzioni e/o agevolazioni dallo stesso stabilite.

Attenzione

- *Si fa presente che le aliquote devono essere espresse in misura percentuale.*
- *I comuni compresi nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, per i quali l'art. 1, comma 758, della legge n. 160 del 2019 stabilisce l'esenzione dall'IMU dei terreni agricoli, non visualizzeranno la fattispecie principale "Terreni agricoli".*

Step 1 – Inserimento nuovo Prospetto aliquote/Fattispecie principali, esenzioni e/o agevolazioni (1/4)

Inserimento aliquote - fattispecie principali

Fattispecie principali

Fattispecie personalizzate

Riepilogo prospetto

Anno*: 2026

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni*:

Fattispecie Principali

Aliquote applicabili salvo la previsione di aliquote specifiche da indicare nella sezione successiva.
* campi obbligatori

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze:*%

Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019:*

Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10):*%

Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10):*%

Terreni agricoli:*%

Aree fabbricabili:*%

Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D):*%

Esenzioni e/o agevolazioni

1. Immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019):*

2. Esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi (art. 1, comma 86, della legge n. 549 del 1995):*

3. Immobili conferiti in trust istituito a favore di persone con handicap grave di cui all'art. 6 della legge n. 112 del 2016:*

4. Immobili di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore:*

5. Detrazione in favore dei soggetti che assumono a proprio carico quote degli oneri di investimento, di manutenzione e di gestione dei sistemi tecnologicamente avanzati, realizzati in base ad accordi o patti, ai sensi dell'art. 7, comma 1-bis, D.L. n. 14 del 2017:*

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Sono escluse dall'applicazione dell'agevolazione di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019, le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "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 ad uso abitativo".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

6

Step 1 – Inserimento nuovo Prospetto aliquote/Fattispecie principali, esenzioni e/o agevolazioni (2/4)

Informativa per i comuni oggetto di fusione o fusione per incorporazione

- I comuni di nuova istituzione, oggetto di fusione o di fusione per incorporazione, che, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 1, comma 132, della legge n. 56 del 2014, hanno stabilito di mantenere un sistema di aliquote differenziate per ciascuno dei territori degli enti preesistenti alla fusione, sono tenuti a compilare un numero di Prospetti corrispondente agli ex territori per i quali hanno stabilito aliquote differenziate. In tale ipotesi, il comune deve selezionare l'opzione "SI" al quesito "*Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni*". Si aprirà, poi, un campo libero che consentirà di riportare la denominazione del preesistente comune per il quale sono stabilite aliquote differenziate.
- Nel caso in cui, invece, il comune oggetto di fusione o di fusione per incorporazione ha stabilito un sistema di aliquote unico per l'intero territorio del nuovo comune, deve selezionare l'opzione "NO" al quesito "*Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni*" e, pertanto, deve compilare un unico Prospetto.

Step 1 – Inserimento nuovo Prospetto/Validazione delle aliquote (1/2)

Attenzione

Le aliquote inserite dal comune devono rispettare i limiti previsti dall'art. 1, commi da 748 a 755, della legge n. 160 del 2019.

L'applicazione effettua dei controlli in tempo reale sui valori inseriti dall'utente comunale, mostrando dei messaggi di avvertimento non bloccante (in marrone) oppure di errore bloccante (in rosso) in base a quanto previsto dalla legge. In particolare, l'avvertimento non bloccante compare nel caso in cui il comune – per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, le aree fabbricabili e gli altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) – inserisca un valore implicante l'utilizzo della maggiorazione di cui all'art. 1, comma 755, della legge n. 160 del 2019, il che richiede il ricorrere degli specifici requisiti previsti dallo stesso comma 755. L'errore bloccante, invece, viene visualizzato nel caso in cui il comune inserisca un valore superiore ai limiti consentiti dalla legge per ciascuna fattispecie, incluso l'utilizzo della maggiorazione.

Segue esempio 

Step 1 – Inserimento nuovo Prospetto/Validazione delle aliquote (2/2)

Esempio

Nel caso in cui il comune indichi per la fattispecie principale «Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)» un'aliquota superiore all'1,06 (ad esempio pari al 1,10%) verrà mostrato un messaggio di avvertimento non bloccante:

Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10):*

1.10	%
------	---

i Attenzione: I valori compresi oltre 1.06 e fino a 1.14 possono essere stabiliti solo in presenza delle condizioni di cui all'art. 1, c. 755, L. n. 160/2019

Nel caso in cui invece il comune indichi, per la medesima fattispecie, un'aliquota superiore all'1,14 (ad esempio pari al 1,16%) verrà mostrato un messaggio di errore bloccante:

Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10):*

1.16	%
------	---

i Attenzione: il valore inserito non rispetta i limiti previsti dall'art. 1, c. 753, L. n. 160/2019

Step 1 – Inserimento nuovo Prospetto/Salvataggio dati

Dopo aver valorizzato tutte le aliquote delle fattispecie principali e le eventuali esenzioni e/o agevolazioni previste dal comune, cliccando sul tasto «Salva», si procede al salvataggio dei dati fino a quel momento inseriti.

Il comune viene, a questo punto, informato (tramite l'apposito messaggio sotto riportato) che il processo di definizione del Prospetto può ritenersi concluso, salvo il caso in cui il comune intenda procedere ad una personalizzazione delle aliquote.

Attenzione

L'eventuale personalizzazione delle aliquote dovrà avvenire nel rispetto dei generali principi di ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione.

Salva

I dati fin qui inseriti sono stati salvati. Il procedimento di elaborazione del prospetto delle aliquote può considerarsi concluso (cliccare su **"Concludi"**), salvo il caso in cui si intenda diversificare ulteriormente le aliquote all'interno di ciascuna fattispecie principale (cliccare su **"Vai alla personalizzazione"**).

Si fa presente che:

la diversificazione di cui all'articolo 1, comma 756, della legge n. 160 del 2019, deve avvenire nel rispetto dei generali principi di **ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione**

Concludi

Vai alla personalizzazione

Step 2 – Personalizzazione delle aliquote

Nel caso in cui il comune decida di procedere ad una differenziazione nell’ambito di una o più fattispecie principali, verrà indirizzato dall’applicazione alla sezione denominata «Fattispecie personalizzate», all’interno della quale potrà definire, mediante la valorizzazione delle condizioni di interesse, tra quelle individuate nell’Allegato A del decreto, la fattispecie personalizzata.

Attenzione: non è consentita l’introduzione di alcuna differenziazione all’interno delle fattispecie abitazione principale e fabbricati rurali.

Inserimento aliquote - fattispecie personalizzate



Fattispecie personalizzate

Aggiungi fattispecie personalizzata

Fattispecie principale	Fattispecie personalizzata	Aliquota
------------------------	----------------------------	----------

Nessuna fattispecie personalizzata inserita a sistema.

← Indietro → Vai al riepilogo

Step 2 – Personalizzazione delle aliquote/Inserimento fattispecie personalizzata

Nella compilazione di ogni fattispecie personalizzata, il comune deve rispettare i seguenti vincoli:

- 1) fissare un'aliquota diversa da quella indicata per la rispettiva fattispecie principale;
- 2) stabilire un'aliquota che rispetti i limiti previsti dalle norme di riferimento;
- 3) compilare/selezionare almeno una delle condizioni proposte dall'applicazione. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota fissata per ciascuna fattispecie personalizzata, sarà necessario che le condizioni selezionate dal comune ricorrano cumulativamente.

Step 2 – Personalizzazione delle aliquote/Elenco fattispecie personalizzate (1/2)



All’esito dell’individuazione di ogni fattispecie personalizzata, quest’ultima viene inserita in un apposito elenco (sotto riportato) nel quale vengono indicate:

- 1) la fattispecie principale di riferimento;
- 2) le condizioni inserite dal comune;
- 3) l’aliquota prevista.

L’elenco di tutte le fattispecie personalizzate individuate dal comune, costituirà parte integrante del Prospetto.

Fattispecie personalizzate

Aggiungi fattispecie personalizzata

Fattispecie principale	Fattispecie personalizzata	Aliquota	
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Categoria catastale:		
	- D/1 Opifici		
	- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)		
	- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)		
	- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)		
	- Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili locati o concessi in comodato	0,80%	
Aree fabbricabili	- Tipologia: Residenziali	0,91%	

Step 2 – Personalizzazione delle aliquote/Elenco fattispecie personalizzate (2/2)

I soli comuni che applicano, nel rispetto dei requisiti stabiliti dall'art. 1, comma 755, della legge n. 160 del 2019, l'aliquota dell'IMU oltre la misura massima dell'1,06 per cento (c.d. maggiorazione), laddove non rinvenivano le condizioni, stabilite nelle delibere degli anni precedenti, all'interno della fattispecie personalizzata, possono indicarle in un campo di testo libero disponibile nell'ambito della fattispecie medesima.

Aggiungi fattispecie personalizzata

! Attenzione: I valori compresi oltre 1.06 e fino a 1.14 possono essere stabiliti solo in presenza delle condizioni di cui all'art. 1, c. 755, L. n. 160/2019

Fattispecie principale*:

Aree fabbricabili

Aliquota*:

1.14

%

Tipologia:

☐ Situate in determinate zone

Specificare zona:

☐ Di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore

☒ Ulteriori condizioni (non rinvenibili tra quelle proposte nella presente schermata) stabilite dal comune, ai sensi dell'art. 1, comma 755, legge n. 160 del 2019, ai fini dell'applicazione dell'aliquota oltre la misura dell'1,06% *:

Indicare solo la fattispecie.

*Il presente campo è limitato solo all'inserimento dell'aliquota oltre la misura dell'1,06% nel caso in cui sussistano le condizioni di cui all'art. 1, comma 755, legge n. 160 del 2019 e deve essere utilizzato solo nel caso in cui la fattispecie non è rinvenibile tra quelle proposte nella schermata.

OK

Annulla

Step 3 – Riepilogo Prospetto (1/3)

Il comune, dopo aver inserito le aliquote delle fattispecie principali, le eventuali esenzioni e/o agevolazioni e fattispecie personalizzate, sarà indirizzato alla sezione «Riepilogo Prospetto» nella quale verrà rappresentato:

- 1) l'elenco delle fattispecie principali e le relative aliquote;
- 2) l'elenco delle eventuali fattispecie personalizzate e le relative aliquote;
- 3) l'elenco delle eventuali esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune.