

GUIDA COMPLETA

IMU e TARI PER LOCAZIONI

2026

Tutto quello che devi sapere su imposte e tasse

GUIDA PRATICA PER PROPRIETARI E INQUILINI

SEZIONE	PAGINA
Introduzione: IMU e TARI a confronto	3
IMU - Imposta Municipale Propria	4-10
• Chi paga l'IMU	4
• Calcolo dell'IMU	5
• Scadenze e pagamento	6
• Esenzioni e riduzioni	7-8
• IMU per immobili locati	9-10
TARI - Tassa Rifiuti	11-15
• Chi paga la TARI	11-12
• TARI in caso di affitto	13
• Calcolo e pagamento	14
• Riduzioni TARI	15
Casi Pratici e Esempi	16-17
Domande Frequenti (FAQ)	18-20
Riferimenti e Contatti	21

IMPORTANTE

Questa guida fornisce informazioni complete e aggiornate a **gennaio 2026** su:

- ✓ IMU per immobili locati con tutte le novità 2026
- ✓ TARI e responsabilità tra proprietario e inquilino
- ✓ Calcoli pratici con esempi reali
- ✓ Tutte le esenzioni e riduzioni disponibili
- ✓ Scadenze e modalità di pagamento

IMU E TARI: COSA SONO E DIFFERENZE

IMU



Imposta Municipale Propria
Tassa sul **POSSESSO** degli immobili

TARI



Tassa Rifiuti
Tassa sull'**OCCUPAZIONE** degli immobili

Differenze principali

CARATTERISTICA	IMU	TARI
Cosa tassa	Il possesso dell'immobile	L'occupazione e produzione rifiuti
Chi paga	Il proprietario (sempre)	Chi occupa l'immobile (proprietario o inquilino)
Base calcolo	Rendita catastale	Superficie + numero occupanti
Esenzione abitazione principale	✓ SÌ (salvo immobili di lusso)	✗ NO (si paga sempre)
Chi la delibera	Comune (con limiti statali)	Comune (tariffe locali)
Scadenze	16 giugno e 16 dicembre	Variabili per Comune

In caso di locazione

REGOLA FONDAMENTALE

IMU → **SEMPRE** a carico del **PROPRIETARIO**

TARI → **A carico di CHI OCCUPA l'immobile (inquilino se contratto > 6 mesi)**

IMPORTANTE PER I PROPRIETARI

- ✓ L'IMU resta sempre a carico del proprietario, anche se affitta
- ✓ Possibili riduzioni IMU per contratti a canone concordato (25%)
- ✓ La TARI può essere addebitata all'inquilino nel contratto di locazione
- ✓ Verificare sempre le delibere del proprio Comune



IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

CHI PAGA L'IMU

Soggetti obbligati al pagamento:

- ✓ **Proprietario** dell'immobile
- ✓ Titolare del diritto reale di **usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie**
- ✓ **Genitore assegnatario** della casa familiare (in caso di separazione)
- ✓ **Concessionario** (per aree demaniali)
- ✓ **Locatario** (solo per immobili in leasing finanziario)

Quando si paga l'IMU

1

Per tutte le seconde case

Immobili diversi dall'abitazione principale (dove non risiedi e non dimori abitualmente)

2

Per immobili di lusso (anche prima casa)

Categorie catastali **A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi)**

3

Per immobili locati

Anche se affitti l'immobile, l'IMU resta a carico tuo come proprietario (con possibili riduzioni)

Quando NON si paga l'IMU

✓ ESENZIONE TOTALE per:

- ✓ **Abitazione principale** (non di lusso) + max 3 pertinenze (C/2, C/6, C/7)
- ✓ Immobile di **forze armate e polizia** (unico immobile posseduto)
- ✓ Immobili **occupati abusivamente** (con denuncia e azione giudiziaria)
- ✓ Terreni agricoli in **zone montane o svantaggiate**
- ✓ Immobili **distrutti o inagibili** (per calamità)
- ✓ Immobili **enti non commerciali** (ad uso esclusivo attività non commerciali)
- ✓ Immobili **destinati al culto**

⚠ **ATTENZIONE**

Se affitti la tua abitazione principale, questa **diventa seconda casa** ai fini IMU e devi pagarla (salvo riduzioni per canone concordato).



COME SI CALCOLA L'IMU

Formula di calcolo

$$\text{Rendita Catastale} \times 1,05 \times \text{Coefficiente} \times \text{Aliquota} = \text{IMU}$$

Passo 1: Rendita catastale rivalutata

1

Trova la rendita catastale

La trovi nella **visura catastale** (sito Agenzia Entrate, atto di compravendita, o richiesta all'ufficio)

2

Rivaluta del 5%

$$\text{Rendita Catastale} \times 1,05$$

Esempio: 500 € × 1,05 = **525 €**

Passo 2: Coefficienti moltiplicatori

CATEGORIA CATASTALE	COEFFICIENTE
A (abitazioni) - tranne A/10	160
A/10 (uffici e studi privati)	80
B (collettivi)	140
C/1 (negozi e botteghe)	55
C/2, C/6, C/7 (pertinenze)	160

C/3, C/4, C/5 (altri)

140

D (immobili produttivi)

65

Passo 3: Aliquota comunale

Le aliquote variano per Comune!

TIPO	ALIQUOTA BASE	RANGE COMUNE
Ordinaria (seconde case)	0,86%	0% - 1,06%
Abitazione principale lusso	0,5%	0,4% - 0,6%
Fabbricati rurali	0,1%	0% - 0,1%

✓ Verifica l'aliquota del tuo Comune su: www.finanze.gov.it/apps/imuiuc.php

Esempio pratico di calcolo

Esempio: Seconda casa a Milano

- Rendita catastale: **800 €**
- Categoria: **A/3 (abitazione economica)**
- Aliquota Milano: **1,06%** (massima)

Calcolo:

1. Rendita rivalutata: $800 \times 1,05 = \mathbf{840 \text{ €}}$
2. Base imponibile: $840 \times 160 = \mathbf{134.400 \text{ €}}$
3. IMU annua: $134.400 \times 1,06\% = \mathbf{1.424,64 \text{ €}}$
4. Acconto (giugno): **712,32 €**
5. Saldo (dicembre): **712,32 €**

Date da ricordare

1

16 GIUGNO 2026 - ACCONTO

Pagamento della **prima rata (50%)** calcolata con le aliquote dell'anno precedente (2024)

2

16 DICEMBRE 2026 - SALDO

Pagamento della **seconda rata (50%) + conguaglio** con le nuove aliquote 2026 pubblicate entro il 28 ottobre

⚠ NOVITÀ 2026

I Comuni devono caricare le delibere entro il **14 ottobre 2026** sul sito del MEF.
Pubblicazione entro il **28 ottobre 2026**.

Se il Comune non pubblica in tempo: si applicano le **aliquote base** nazionali.

Come si paga

Modalità di pagamento:

- ✓ **Modello F24** - Sezione "IMU e altri tributi locali"
- ✓ **F24 Semplificato**
- ✓ **Online** tramite home banking
- ✓ **PagoPA** (in alcuni Comuni)

Dati necessari per F24:

CAMPO	COSA INDICARE
Codice ente/Comune	Codice catastale del Comune (4 caratteri)

Codice tributo	3912 (abitazione principale lusso) 3916 (aree fabbricabili) 3918 (altri fabbricati)
Anno di riferimento	2026
Importo	A debito versato

Ravvedimento operoso (se dimentichi di pagare)

QUANDO PAGHI	SANZIONE RIDOTTA
Entro 14 giorni dalla scadenza	0,083% al giorno
Dal 15° al 30° giorno	1,25%
Dal 31° al 90° giorno	1,39%
Dopo 90 giorni (entro dichiarazione)	3,125%

CONSIGLIO

Se hai dimenticato di pagare, usa subito il **ravvedimento operoso**: più aspetti, più aumentano le sanzioni e gli interessi!

Dichiarazione IMU

Va presentata entro il **30 giugno dell'anno successivo** se:

- Hai acquistato/venduto immobili
- Hai usufruito di agevolazioni o esenzioni
- Ci sono state variazioni rilevanti



ESENZIONI E RIDUZIONI IMU

ESENZIONI TOTALI (non paghi nulla)

1 Abitazione principale (non di lusso)

Se risiedi e dimori abitualmente nell'immobile + max 3 pertinenze (una per categoria C/2, C/6, C/7)

⚠ **ESCLUSI:** Categorie A/1, A/8, A/9 (pagano IMU con aliquota ridotta 0,5%)

2 Immobili occupati abusivamente

Requisiti:

- Denuncia all'autorità giudiziaria presentata
- Azione giudiziaria penale avviata
- Comunicazione al Comune

💡 Puoi anche chiedere il **rimborso** per gli anni precedenti!

3 Altre esenzioni

- ✓ Unico immobile forze armate e polizia
- ✓ Terreni agricoli montani
- ✓ Immobili distrutti/inagibili (terremoti 2012-2016)
- ✓ Immobili enti non commerciali (uso esclusivo)
- ✓ Immobili destinati al culto

RIDUZIONI IMU (paghi meno)

Comodato d'uso a parenti (riduzione 50%)

Requisiti TUTTI obbligatori:

1. Comodato gratuito a **genitori o figli** (linea retta 1° grado)
2. **Contratto registrato** all'Agenzia delle Entrate
3. Comodante possiede **un solo immobile** in Italia (oltre abitazione principale)
4. Comodante e comodatario nello **stesso Comune**
5. **Dichiarazione IMU** presentata al Comune

Se manca anche UN SOLO requisito: NO riduzione!

Locazione a canone concordato (riduzione 25% base imponibile)

Se affitti con contratto a **canone concordato** (L. 431/1998), la base imponibile si riduce del **25%**

Esempio:

- Base imponibile normale: 134.400 €
- Riduzione 25%: $134.400 \times 0,75 = \mathbf{100.800 \text{ €}}$
- IMU con aliquota 1,06%: $100.800 \times 1,06\% = \mathbf{1.068,48 \text{ €}}$ (anziché 1.424,64 €)
- **Risparmio: 356,16 € all'anno**

 Molti Comuni prevedono anche **aliquote ridotte** per canone concordato!

Pensionati residenti all'estero (riduzione 50%)

Requisiti:

- Iscritti AIRE (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero)
- Pensionati con pensione maturata in convenzione con l'Italia
- Unico immobile posseduto in Italia
- Non locato né concesso in comodato



Immobili inagibili/inabitabili (riduzione 50%)

- Dichiarati inagibili o inabitabili
- Di fatto non utilizzati
- Documentazione tecnica necessaria



Immobili di interesse storico/artistico (riduzione 50%)

Immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali



IMU PER IMMOBILI LOCATI

⚠️ REGOLA FONDAMENTALE

L'IMU è SEMPRE a carico del PROPRIETARIO, anche se l'immobile è affittato!

Tipologie di contratto e IMU

TIPO DI CONTRATTO	CHI PAGA IMU	RIDUZIONI POSSIBILI
Canone libero (4+4)	Proprietario	Nessuna riduzione specifica
Canone concordato	Proprietario	✅ Riduzione 25% base imponibile + Possibili aliquote ridotte comunali
Transitori (studenti)	Proprietario	Se canone concordato: riduzione 25%
Locazione breve (<30 giorni)	Proprietario	Nessuna riduzione
Commerciale	Proprietario	Aliquote comunali variabili

Cosa cambia con canone concordato

Canone Libero

100%

IMU calcolata sulla base imponibile
intera

Canone Concordato

75%

IMU calcolata sul 75% della base
imponibile

Esempio pratico comparativo

Seconda casa a Roma - Rendita 1.000 €

VOCE	CANONE LIBERO	CANONE CONCORDATO
Rendita rivalutata	1.050 €	1.050 €
Base imponibile	168.000 €	168.000 €
Riduzione 25%	-	126.000 €
Aliquota Roma	1,06%	0,76% (ridotta)
IMU ANNUA	1.780,80 €	957,60 €
RISPARMIO: 823,20 € all'anno!		

Vantaggi fiscali canone concordato

Risparmio complessivo con canone concordato:

- ✓ **Riduzione IMU del 25%** (base imponibile)
- ✓ **Aliquote IMU ridotte** in molti Comuni (es. Roma 0,76% vs 1,06%)
- ✓ **Cedolare secca al 10%** (anziché 21% canone libero)
- ✓ **Detrazione IRPEF** per l'inquilino (contratti transitori studenti)

Requisiti per ottenere riduzione IMU canone concordato:

1. Contratto conforme agli accordi territoriali (comune ad alta tensione abitativa)
2. Contratto regolarmente registrato
3. Opzione cedolare secca (la riduzione IMU vale anche senza cedolare, ma è più conveniente con)

💡 Il Comune verifica automaticamente tramite banca dati Agenzia Entrate - **non serve dichiarazione** (dal 2024)



TARI - TASSA RIFIUTI

COS'È LA TARI

La **TARI** (Tassa Rifiuti) è il tributo comunale che finanzia i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani.

Principio: "Chi inquina paga" - è dovuta da chi **occupa** l'immobile e produce rifiuti.

CHI PAGA LA TARI

Soggetti obbligati:

Chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti urbani

- **Proprietario** (se occupa l'immobile o se è vuoto)
- **Inquilino** (se contratto locazione > 6 mesi)
- **Usufruttuario**
- **Comodatario**
- **Affittuario**

TARI in caso di immobile vuoto

Immobile non occupato/sfitto:

Il proprietario è tenuto al pagamento della TARI, anche se l'immobile è vuoto

Possibili riduzioni:

- Se l'immobile è **privo di utenze** (acqua, luce, gas)
- Verificare regolamento comunale per riduzioni specifiche

Cosa è soggetto a TARI

SOGGETTO A TARI	NON SOGGETTO A TARI
• Abitazioni • Uffici • Negozi • Magazzini • Box e cantine (se possono produrre rifiuti) • Terrazze coperte • Giardini privati	• Aree condominiali comuni • Balconi • Terrazze scoperte (abitazioni) • Posti auto scoperti • Aree inutilizzabili • Locali tecnici senza produzione rifiuti

ATTENZIONE

Box, cantine e depositi sono soggetti a TARI, a meno che non si dimostri l'assenza di produzione di rifiuti

Quando decorre l'obbligo TARI

La TARI è dovuta **dal giorno in cui inizia l'occupazione** dell'immobile

Calcolo mensile: Il mese è conteggiato per intero se l'occupazione dura più di 15 giorni



TARI IN CASO DI AFFITTO

🎯 REGOLA CHIAVE: Durata del contratto

Contratto > 6 mesi → Paga **INQUILINO**

Contratto ≤ 6 mesi → Paga **PROPRIETARIO**

Casistiche dettagliate

TIPO DI CONTRATTO	CHI PAGA TARI
Contratto 4+4 (canone libero)	INQUILINO (dal 1° giorno di occupazione)
Contratto 3+2 (canone concordato)	INQUILINO (dal 1° giorno di occupazione)
Contratto transitorio (1-18 mesi)	Se > 6 mesi: INQUILINO Se ≤ 6 mesi: PROPRIETARIO
Contratto studenti universitari	Se > 6 mesi: INQUILINO Se ≤ 6 mesi: PROPRIETARIO
Locazione breve (<30 giorni)	PROPRIETARIO
Affitti turistici	PROPRIETARIO (può includerla nel prezzo)
Comodato d'uso gratuito	COMODATARIO (chi usa l'immobile)

Obblighi dell'inquilino

1

Comunicazione al Comune

Presentare **dichiarazione di inizio occupazione** entro **30-90 giorni** (dipende dal Comune) dall'inizio del contratto

2

Pagamento TARI

Pagare la TARI secondo le scadenze comunali (generalmente 2-4 rate annuali)

3

Comunicazione cessazione

Al termine del contratto, comunicare la **cessazione occupazione** entro 30 giorni

Cosa succede se l'inquilino non paga

⚠ Il proprietario è responsabile?

NO! Il Comune non può rivalersi sul proprietario

- L'obbligo è **esclusivamente** a carico dell'inquilino
- Il Comune invierà avviso di pagamento all'inquilino moroso
- Sanzioni e interessi a carico dell'inquilino
- Possibile riscossione coattiva (pignoramento)

💡 **Consiglio per proprietari:** Inserire clausola nel contratto che l'inquilino è obbligato a pagare la TARI e a fornire prove di pagamento

Accordi tra proprietario e inquilino

Clausole contrattuali possibili:

- **TARI a carico inquilino** (soluzione più comune)
- **TARI inclusa nel canone** (proprietario paga e recupera nel canone)

- **TARI forfettaria** nel canone (per contratti ≤ 6 mesi)

 **Gli accordi privati non hanno effetto verso il Comune: l'ente si rivolge sempre al soggetto obbligato per legge**



CALCOLO E PAGAMENTO TARI

Come si calcola la TARI

Formula di base:

$$\text{TARI} = \text{Quota Fissa} + \text{Quota Variabile}$$

- **Quota Fissa:** Basata sulla **superficie** dell'immobile (mq)
- **Quota Variabile:** Basata sul **numero di occupanti** (utenze domestiche)

TARI per utenze domestiche (abitazioni)

Fattori che influenzano l'importo:

1. **Superficie calpestabile** dell'immobile (da visura catastale)
2. **Numero di occupanti** (residenti + non residenti che occupano)
3. **Tariffa comunale** (varia per Comune)
4. **Categoria di utenza** (domestica, non domestica)

Esempio pratico di calcolo



Esempio: Appartamento 80 mq - 3 occupanti - Milano

VOCE	IMPORTO
Quota fissa (80 mq × tariffa fissa)	120 €
Quota variabile (3 persone × tariffa variabile)	180 €
Tributo provinciale (5% del totale)	15 €
TOTALE ANNUO	315 €

💡 Le tariffe variano molto da Comune a Comune (da 150€ a 600€ per un appartamento medio)

TARI per utenze non domestiche (negozi, uffici)

Per attività commerciali, il calcolo si basa su:

- **Superficie** del locale
- **Tipologia di attività** (coefficiente diverso per tipo)
- **Produzione potenziale** di rifiuti

Esempi: Bar e ristoranti pagano di più di uffici

Scadenze di pagamento

⚠️ Le scadenze variano per Comune!

Ogni Comune stabilisce le proprie scadenze (generalmente 2-4 rate annuali)

Scadenze più comuni:

- 1ª rata: **aprile-maggio**
- 2ª rata: **luglio-agosto**
- 3ª rata: **settembre-ottobre**
- 4ª rata o saldo: **novembre-dicembre**

✅ Verifica le scadenze sul sito del tuo Comune o nell'avviso di pagamento

Modalità di pagamento

Come si paga la TARI:

- ✓ **Modello F24** (precompilato dal Comune)
- ✓ **Bollettino postale** (MAV)
- ✓ **PagoPA** (pagamento online)
- ✓ **Domiciliazione bancaria** (addebito automatico)
- ✓ **App del Comune** o portale online

Sanzioni per mancato pagamento

VIOLAZIONE	SANZIONE
Omessa dichiarazione TARI	100-200% del tributo non versato (minimo 50€)
Mancato pagamento	30% del tributo + interessi
Dichiarazione infedele	50-100% della maggior imposta dovuta



Ravvedimento operoso TARI

Anche per la TARI è possibile sanare con ravvedimento operoso:

- Entro 14 giorni: 0,1% al giorno
- Dal 15° al 30° giorno: 1,5%
- Dal 31° al 90° giorno: 1,67%
- Dopo 90 giorni: 3,75%



RIDUZIONI E AGEVOLAZIONI TARI

Riduzioni previste dalla legge

1 Abitazioni con unico occupante

Riduzione quota variabile se nell'abitazione risiede **una sola persona**

2 Abitazioni uso stagionale o discontinuo

Riduzione per immobili occupati in modo **non continuativo** (< 183 giorni/anno)

3 Locali accessori (cantine, soffitte, box)

Possibile riduzione se si dimostra **assenza di produzione rifiuti**

4 Abitazioni fuori dal centro abitato

Riduzione parte fissa **50%** se distanza > 500 metri dal punto di raccolta

5 Compostaggio domestico

Riduzione per chi pratica **compostaggio** della frazione organica

6 Pensionati all'estero (AIRE)

Riduzione **2/3 della TARI** per pensionati residenti all'estero con unico immobile in Italia

Riduzioni comunali specifiche

Ogni Comune può prevedere riduzioni ulteriori per:

- Famiglie numerose (4+ figli)
- Soggetti con basso ISEE
- Anziani over 65-70 anni
- Disabili
- Immobili storici vincolati
- Zone non servite dalla raccolta

✓ Verifica il regolamento TARI del tuo Comune!

Esenzioni TARI

Non si paga TARI per:

- ✓ Aree condominiali comuni
- ✓ Balconi, terrazze scoperte (abitazioni)
- ✓ Posti auto scoperti
- ✓ Aree dove non è attivo il servizio di raccolta
- ✓ Locali dimostratamente inutilizzati

Come richiedere riduzioni

1

Verifica requisiti

Consulta il regolamento TARI del tuo Comune

2

Presenta domanda

Compila modulo di richiesta riduzione/agevolazione entro i termini previsti

3

Allega documentazione

Certificati, attestazioni, dichiarazioni necessarie a provare il diritto

4

Attendi risposta

Il Comune valuta e comunica l'accoglimento o il diniego della richiesta

ATTENZIONE

Le riduzioni **non sono automatiche**: devono essere richieste e documentate. Se non presenti domanda, paghi la tariffa intera!

Bonus sociale TARI

Per famiglie in difficoltà economica

Alcuni Comuni prevedono riduzioni o esenzioni per:

- ISEE inferiore a determinate soglie
- Percettori di sostegno al reddito
- Famiglie in carico ai servizi sociali



Verifica se il tuo Comune ha attivato il bonus sociale TARI

Caso 1: Seconda casa affittata con canone libero

Situazione:

- Proprietario: Marco
- Immobile: Milano, 70 mq, categoria A/3
- Rendita catastale: 800 €
- Contratto: 4+4 anni, canone libero 900€/mese
- Inquilino: Laura (3 persone in famiglia)

Chi paga cosa:

IMPOSTA	CHI PAGA	IMPORTO ANNUO
IMU	Marco (proprietario)	1.331 € ($800 \times 1,05 \times 160 \times 0,986\%$)
TARI	Laura (inquilino)	280 € ($70 \text{ mq} \times \text{tariffa Milano 3 persone}$)
Cedolare Secca	Marco (proprietario)	2.268 € ($10.800 \times 21\%$)

Totale spese Marco: 3.599 € all'anno

Totale spese Laura: 280 € all'anno (solo TARI)

Caso 2: Seconda casa affittata con canone concordato

Situazione:

- Proprietario: Marco
- Immobile: Milano, 70 mq, categoria A/3
- Rendita catastale: 800 €
- Contratto: 3+2 anni, **canone concordato** 650€/mese

- Inquilino: Laura (3 persone in famiglia)

Chi paga cosa:

IMPOSTA	CHI PAGA	IMPORTO ANNUO
IMU (con riduzione 25%)	Marco (proprietario)	765 € ($800 \times 1,05 \times 160 \times 0,75 \times 0,76\%$) Risparmio: 566 € vs canone libero!
TARI	Laura (inquilino)	280 € (70 mq $\times$ tariffa Milano 3 persone)
Cedolare Secca 10%	Marco (proprietario)	780 € ($7.800 \times 10\%$) Risparmio: 1.488 € vs cedolare 21%!

Totale spese Marco: 1.545 € all'anno

RISPARMIO COMPLESSIVO: 2.054 € all'anno!

Caso 3: Casa vacanze (affitti brevi)

Situazione:

- Proprietario: Giulia
- Immobile: Roma centro, 50 mq
- Rendita catastale: 600 €
- Utilizzo: Affitti brevi turistici (<30 giorni)

Chi paga cosa:

IMPOSTA	CHI PAGA	NOTE
IMU	Giulia (proprietario)	Deve pagare come seconda casa (nessuna riduzione per affitti brevi)
TARI	Giulia (proprietario)	Contratti < 6 mesi $\rightarrow$ proprietario paga (può includerla nel prezzo affitto)
Cedolare Secca	Giulia (proprietario)	21% (o 26% dal 2° immobile in affitto breve)

 **Per affitti brevi: tutte le imposte a carico del proprietario!**

? DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

1. Se affitto la mia prima casa, devo pagare l'IMU?

SÌ. Quando affitti la tua abitazione principale, per te diventa **seconda casa** ai fini IMU e devi pagarla.

💡 **Soluzione:** Valuta il canone concordato per risparmiare il 25% di IMU + aliquota ridotta

2. L'inquilino non paga la TARI: devo pagarla io?

NO. Se il contratto è > 6 mesi, l'obbligo è solo a carico dell'inquilino. Il Comune non può chiedere nulla al proprietario.

⚠️ Però l'inquilino può ricevere sanzioni e azioni di recupero coattivo

3. Posso dedurre l'IMU dalle tasse?

Dipende dal regime fiscale:

- **Con cedolare secca:** NO, non puoi dedurre nulla
- **Con IRPEF ordinaria:** SÌ, l'IMU è deducibile dal reddito fondiario

Per la maggior parte dei proprietari con cedolare secca, l'IMU **non è deducibile**

4. Affitto con contratto 6 mesi: chi paga la TARI?

Il proprietario. La regola è:

- Contratto > **6 mesi** → inquilino
- Contratto ≤ **6 mesi** → proprietario

Con contratto esattamente di 6 mesi, paga il proprietario

5. Box e cantina: si paga IMU e TARI?

SITUAZIONE	IMU	TARI
Pertinenza abitazione principale (max 1 per tipo)	 NO	 NO (se abitazione)
Pertinenza seconda casa	 SÌ	 SÌ (salvo dimostri assenza produzione rifiuti)
Box/cantina separati (non pertinenza)	 SÌ	 SÌ

6. Casa sfittabile vuota: si paga IMU e TARI?

IMPOSTA	SI PAGA?
IMU	 SÌ , si paga sempre (anche se vuota)
TARI	 SÌ , ma possibili riduzioni se senza utenze

Per la TARI, alcuni Comuni prevedono riduzioni se l'immobile è privo di utenze (acqua, luce, gas)

7. Comodato d'uso ai figli: chi paga IMU e TARI?

IMPOSTA	CHI PAGA	RIDUZIONI
IMU	Genitore (proprietario)	Riduzione 50% se tutti i requisiti sono rispettati (contratto registrato, stesso comune, unico immobile oltre prima casa)
TARI	Figlio (comodatario)	Nessuna riduzione specifica

8. Posso pagare l'IMU in un'unica soluzione?

Sì. Puoi pagare l'IMU in:

- **Due rate:** 50% il 16 giugno + 50% il 16 dicembre
- **Unica soluzione:** 100% entro il 16 giugno

Se paghi in unica soluzione a giugno, usa le aliquote dell'anno precedente. A dicembre dovrai fare il conguaglio se ci sono variazioni

9. Immobile occupato abusivamente: devo pagare IMU e TARI?

IMPOSTA	OBBLIGO
IMU	✗ NO , se hai fatto denuncia + azione giudiziaria + comunicato al Comune
TARI	✗ NO , paga l'occupante abusivo

💡 Puoi anche chiedere il **rimborso** delle IMU pagate negli anni precedenti!

10. Contratto non registrato: cosa succede per IMU e TARI?

IMPOSTA	CONSEGUENZE
IMU	Il proprietario paga normalmente (senza riduzione canone concordato)
TARI	In teoria l'inquilino, ma senza contratto il Comune può rivolgersi al proprietario

⚠ **ATTENZIONE:** Non registrare il contratto è **ILLEGALE** e comporta:

- Sanzioni dal 120% al 240% dell'imposta non versata
- Perdita di tutti i benefici fiscali
- Impossibilità di procedere legalmente in caso di morosità

11. Dove trovo le aliquote IMU del mio Comune?

Risorse ufficiali:

- ✓ **Sito MEF:** www.finanze.gov.it/apps/imuiuc.php
- ✓ **Sito del Comune:** sezione tributi
- ✓ **Ufficio Tributi comunale:** richiesta diretta

Le aliquote devono essere pubblicate entro il **28 ottobre** di ogni anno

12. Come comunico l'inizio/fine del contratto per la TARI?

1

Scarica il modulo

Dal sito del Comune o ritirallo all'Ufficio Tributi

2

Compila la dichiarazione

Indica: dati personali, indirizzo immobile, data inizio/fine occupazione, numero occupanti

3

Presenta entro i termini

Generalmente entro 90 giorni dall'inizio occupazione e 30 giorni dalla cessazione

 ATTENZIONE

Se non presenti la dichiarazione, rischi sanzioni dal 100% al 200% del tributo (minimo 50€)

13. Posso rateizzare l'IMU se ho difficoltà economiche?

La legge prevede già il pagamento in **2 rate** (giugno e dicembre). Non sono previste rateizzazioni ulteriori per l'IMU ordinaria.

Se hai ricevuto un **avviso di accertamento**, puoi chiedere al Comune una dilazione di pagamento (di solito max 72 rate)



RIFERIMENTI E CONTATTI



Normativa Principale

NORMA	CONTENUTO
Legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020)	Istituzione della "nuova IMU"
Legge 147/2013 (art. 1, commi 639-731)	Istituzione della TARI
D.Lgs. 504/1992	Imposta comunale sugli immobili (ICI)
Legge 431/1998	Contratti a canone concordato
Legge 392/1978	Equo canone e locazioni abitative



Contatti Utili

SERVIZIO	CONTATTO
Agenzia delle Entrate	848.800.444 (da fisso) 06.96668907 (da mobile) www.agenziaentrate.gov.it
Ufficio Tributi Comunale	Varia per Comune - verifica sul sito comunale
MEF - Dipartimento Finanze	www.finanze.gov.it
CAF	Centro Assistenza Fiscale territoriale
Commercialista	Per situazioni complesse

Link Utili

Siti Istituzionali

- ✓ **Calcolo IMU:** www.finanze.gov.it/apps/imuiuc.php
- ✓ **Aliquote comunali:** Sezione tributi sito comunale
- ✓ **Visure catastali:** sister.agenziaentrate.gov.it
- ✓ **Codici catastali:** www.comuni-italiani.it

Modelli e Documenti

- ✓ **Modello F24:** Per pagamento IMU
- ✓ **Dichiarazione IMU:** Dal sito del Comune (se richiesta)
- ✓ **Dichiarazione TARI:** Dal sito del Comune
- ✓ **Contratto locazione:** Per registrazione (Modello RLI)

Strumenti di Calcolo

Calcolatori online consigliati:

- Calcolatore IMU del MEF (ufficiale)
- Simulatore aliquote comunali
- Calcolatore TARI sul sito del Comune
- App del tuo Comune per tributi locali

Disclaimer

Nota importante: Questa guida ha scopo **esclusivamente informativo** e non sostituisce la consulenza di un professionista abilitato (commercialista, consulente fiscale, CAF).

Le normative fiscali e le delibere comunali sono soggette a modifiche. Le aliquote IMU e le tariffe TARI variano per Comune. Per situazioni specifiche o complesse, rivolgiti sempre a un esperto.

Verifica sempre:

- Le delibere del tuo Comune
- Le aliquote IMU aggiornate
- Le tariffe TARI locali
- Le scadenze specifiche
- I regolamenti comunali

Informazioni aggiornate a gennaio 2026.

Guida IMU e TARI per Locazioni 2026

© 2026 Domivi - Tutti i diritti riservati

