N. protocollo: 77/2026

GLI ACCONTI DI IMPOSTA PER IL 2026

Il prossimo 30 novembre scade il termine di versamento del secondo acconto delle imposte dirette e dell'IRAP dovute per il periodo di imposta 2026.

L'acconto, come di consueto, può essere determinato con 2 differenti metodologie:

1. **metodo storico:** il versamento si determina applicando una percentuale alle imposte determinate per il precedente periodo d'imposta 2025;
2. **metodo previsionale:** il versamento dovuto può essere ridotto ove si ritenga che le imposte dovute per il periodo d'imposta 2026 siano inferiori rispetto a quelle del precedente esercizio.

Ovviamente, se il conteggio si dovesse rivelare errato, l'Agenzia delle Entrate potrà irrogare le sanzioni nella misura edittale del 25% (ridotta all'8,33% se viene pagato a seguito dell'emissione del c.d. "*avviso bonario*"), salvo che si provveda a rimediare con l'istituto del ravvedimento operoso.

Contribuenti assoggettati agli ISA (Indicatori sintetici di affidabilità)

Si rammenta che con l'art. 58, D.L. n. 124/2019, il Legislatore ha disposto un cambiamento delle regole di determinazione degli acconti (IRPEF, IRES e IRAP) con il metodo storico.

Occorre *in primis* rilevare che dal punto di vista soggettivo la nuova disposizione normativa non interessa tutti i contribuenti bensì:

- i contribuenti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli ISA e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore a 5.164.569 euro;
- i soggetti che partecipano, ai sensi degli artt. 5, 115 e 116, TUIR a società, associazioni e imprese assoggettate agli ISA con il requisito della soglia di ricavi o compensi.

Per i citati soggetti la misura dei versamenti a titolo di acconto – complessivamente pari al 100% dell'imposta dovuta per il periodo d'imposta precedente – viene equamente suddivisa al 50% tra primo e secondo acconto.

Contribuenti non assoggettati agli ISA (Indicatori sintetici di affidabilità)

Per i soggetti diversi da quelli indicati in precedenza, invece, le regole di versamento dell'acconto rimangono invariate:

– - la misura degli acconti IRPEF è fissata al 100% dell'imposta del periodo di imposta 2025, corrispondente al rigo "*differenza*" del quadro RN del modello Redditi 2026. Il totale in tal modo determinato è suddiviso in

2 quote, il 40% versato a partire dal 30 giugno con eventuale rateazione e il residuo 60% dovuto in unica soluzione entro il 30 novembre;

– - la misura degli acconti IRES è fissata al 100% dell'imposta del periodo di imposta 2025, rigo "*Ires dovuta o differenza a favore del contribuente*" del modello Redditi 2026. Il totale va suddiviso in 2 quote, il 40% da versare a partire dal 30 giugno con eventuale rateazione e il residuo 60% dovuto in unica soluzione entro il 30 novembre;

– - le regole per il versamento degli acconti del tributo regionale (IRAP) seguono quelle previste per il tributo dovuto dal contribuente. Quindi, sia per i soggetti IRPEF sia per quelli IRES, la misura dell'acconto è fissata al 100% dell'imposta del periodo di imposta 2025, da suddividere in 2 quote con le stesse modalità previste per il tributo dovuto (IRPEF o IRES).

Si segnala infine che, per effetto della Legge di Bilancio 2026, ai fini della determinazione degli acconti 2026 con il metodo storico, le plusvalenze per le quali in dichiarazione è stata scelta la rateazione devono essere considerate per l'intero ammontare nella base di calcolo.

Compensazione

Il contribuente può avvalersi, a sua scelta:

- della compensazione orizzontale, compensando crediti e debiti aventi natura diversa nel modello F24;
- della compensazione verticale, compensando crediti e debiti della stessa natura scegliendo se esporre la compensazione presentando il modello F24 (scelta consigliabile, anche nel caso di F24 "*a zero*") ovvero non presentandolo e gestendo la compensazione esclusivamente nel modello di dichiarazione (IRPEF, IRES o IRAP).

Si ricorda che per la compensazione orizzontale dei crediti di importo complessivo superiore a 5.000 euro relativi alle imposte sui redditi e addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive, all'IVA e all'IRAP vige l'obbligo di effettuare i controlli ai fini del rilascio del visto di conformità sul modello dichiarativo (salvo specifici esoneri normativamente previsti), necessario per effettuare le compensazioni nel modello F24.

Limiti alla compensazione

Per effetto di talune specifiche disposizioni normative sussistono limitazioni al diritto alla compensazione "orizzontale" di crediti d'imposta in presenza di somme iscritte a ruolo. Più nello specifico:

- ai sensi dell'articolo 31, D.L. n. 78/2010 è previsto un blocco alla possibilità di utilizzare in compensazione i crediti relativi alle imposte erariali qualora il contribuente presenti cartelle iscritte a ruolo scadute di importo superiore a 1.500 euro. In tale caso la compensazione dei crediti torna a essere possibile solo dopo aver provveduto al pagamento o alla rateizzazione dei ruoli scaduti, oppure alla loro compensazione mediante utilizzo di crediti fiscali, da effettuarsi tramite modello di pagamento F24 e utilizzando il codice tributo "*RUOL*" istituito dalla risoluzione n. 18/E/2011;
- per effetto dell'art. 37, co. 49-*quinquies,* D.L. n. 223/2006 i contribuenti non possono esercitare la facoltà di avvalersi della compensazione orizzontale, in presenza di iscrizioni a ruolo per le imposte erariali e relativi accessori, in base alle norme vigenti, compresi gli atti di recupero di crediti non spettanti o inesistenti, nonché di iscrizioni a ruolo e i carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti emessi dall'Agenzia delle Entrate affidati agli agenti della riscossione per importi complessivamente superiori a un importo attualmente pari a 50.000 euro.

Adesione al concordato preventivo biennale

Con riferimento alle regole di versamento dell'acconto 2026 per i soggetti che hanno aderito al concordato preventivo biennale occorre fare una distinzione tra:

a) coloro che, avendo aderito per la prima volta al CPB 2026-2027, con riferimento al periodo d'imposta 2026 si trovano al primo periodo di efficacia del concordato medesimo;

b) coloro che, avendo aderito al CPB 2025-2026, con riferimento al periodo d'imposta 2026 si trovano al secondo periodo di efficacia del concordato medesimo;

c) coloro che, avendo aderito al CPB 2024-2025, hanno rinnovato l'adesione per il biennio 2026-2027.

1 Prima adesione al CPB 2026-2027

Per i soggetti che aderiscono per la prima volta al concordato e che utilizzano il metodo storico nel calcolo degli acconti, l'art. 20, co. 2, D.Lgs. n. 13/2024 prevede l'applicazione di una maggiorazione (cfr. circolare n. 18/E/2024):

- del 10% per i soggetti IRPEF/IRES sulla differenza, se positiva, tra il reddito concordato e quello dichiarato per il periodo d'imposta precedente;
- del 3% per i soggetti IRAP sulla differenza, se positiva, tra il valore della produzione netta concordato e quello dichiarato per il periodo d'imposta precedente.

Nella citata circolare n. 18/E/2024 è stato anche ribadito che in caso di adesione da parte di società o associazioni, la maggiorazione deve essere versata pro quota da parte dei singoli soci o associati mentre, con riferimento all'impresa familiare, è stato chiarito che anche i collaboratori dell'impresa familiare sono obbligati al versamento della maggiorazione in base alla loro quota di partecipazione.

Si ricorda inoltre che, qualora il contribuente non abbia dovuto versare imposte nel periodo di imposta precedente rispetto a quello cui si riferisce la proposta di concordato, il contribuente è comunque tenuto al versamento della maggiorazione e che, se il reddito dichiarato per il periodo d'imposta precedente fosse negativo, la maggiorazione va calcolata sulla differenza tra il reddito concordato e zero.

2 Secondo anno del CPB 2025-2026

L'art. 20, D.Lgs. n. 13/2024 dispone sulla determinazione degli acconti d'imposta, in caso di adesione al regime di concordato preventivo biennale (CPB), confermando che gli acconti delle imposte (IRPEF e/o IRES e IRAP) sono determinati applicando le regole ordinarie e tenendo conto dei redditi e del valore della produzione netta concordati.
L'Agenzia delle Entrate, con la FAQ n. 1 del 3 giugno 2026, ha confermato che detta regola trova applicazione solo nel secondo anno d'imposta di adesione al concordato nel quale l'acconto calcolato con il metodo storico deve essere determinato con riferimento alle imposte dirette e all'IRAP dovute per l'anno precedente, senza tenere conto della quota di reddito concordato assoggettata a imposta sostitutiva.

3 Rinnovo del CPB 2024-2025 per il biennio 2026-2027

I contribuenti che, avendo aderito al CPB 2024-2025, rinnovano l'adesione per il biennio 2026-2027 determinano l'acconto 2026 con il metodo storico sulla base delle imposte dovute per il 2025, ultimo anno del primo biennio, senza tenere conto della quota di reddito concordato assoggettata a imposta sostitutiva.
Ai sensi dell'art. 20, co. 3-*bis*, D.Lgs. n. 13/2024 per tali soggetti non è dovuta la maggiorazione del 10% (3% ai fini IRAP) prevista per il primo anno di adesione (FAQ n. 2 del 3 giugno 2026 e circolare n. 8/2026 dell'Agenzia delle Entrate). La maggiorazione torna invece dovuta in caso di nuova adesione dopo un periodo di interruzione.

SALDO IMU 2026

In questo contributo si provvederà a ricordare le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.



Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine:

- il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero;
- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Versamenti

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre lo 0,10% va al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se pubblicate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2026	**16 giugno 2026**	**Aliquote anno precedente**
Saldo 2026	**16 dicembre 2026**	**Aliquote anno in corso** (se pubblicate entro il 28 ottobre)

È consentito il versamento in unica soluzione entro la scadenza dell'acconto; in tal caso si tiene già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso e nulla sarà dovuto in occasione del saldo.

Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento (ad eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%).

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di 1 dei 2 coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);

- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento Imu in relazione a tali immobili.

Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito la dimora e la residenza.

	Imu
Fabbricati	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	Sì
Aree fabbricabili	Sì
Terreni agricoli	Sì

Fabbricati

A esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	**160**
B	**140**
C/3 – C/4 – C/5	**140**
A/10 e D/5	**80**
D (escluso D/5)	**65**
C/1	**55**

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.) sono imponibili Imu applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. n. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore, destinati alla vendita e non locati, sono esenti da imposta.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il I grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

I fabbricati collabenti classificati in categoria catastale F/2 sono esonerati dal prelievo.

Terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "*isole minori*" indicate nell'allegato A della L. n. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i coltivatori diretti e gli Iap (imprenditori agricoli professionali), purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti sia condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.

Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli Iap è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno, saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.