

Imu, le variazioni da comunicare solo con la dichiarazione online

Norme&Tributi Plus Enti Locali | 8 settembre 2026 | di **Luigi Lovecchio**

Introduzione della dichiarazione Imu solo telematica, che diventa l'unico mezzo per comunicare le variazioni, e anticipazione a 90 giorni del termine della denuncia per la tassa rifiuti.

In caso di controversie sulla rendita catastale, inoltre, restano sospesi fino alla conclusione della vicenda giudiziaria tanto i termini per chiedere il rimborso dell'Imu versata in più che quelli per accertare, senza sanzioni, la differenza d'imposta eventualmente dovuta.

Sono alcune delle novità apportate dal decreto attuativo della riforma dei tributi locali (Dlgs. 147/2026) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 185 dell' 11 agosto e entrato in vigore dal 12 agosto.

La prima modifica riguarda le modalità di trasmissione della denuncia Imu ed il suo contenuto. In proposito, si ricorda che la scadenza per la presentazione è il 30 giugno di ciascun anno. Si prevede, in particolare, l'approvazione di un nuovo modello che potrà essere inviato solo in via telematica. Il nuovo modulo, inoltre, è destinato ad accogliere tutte le variazioni suscettibili di essere dichiarate. Si vuole in questo modo inibire ai comuni la possibilità di introdurre con delibera comunicazioni apposite, ad esempio, al fine di applicare agevolazioni decise a livello locale. Sembra infatti di capire che, in futuro, tutte le informazioni dovranno essere canalizzate nel modello ministeriale. Vale segnalare che la disciplina di riferimento stabilisce che, in linea di principio, i casi in cui deve essere presentata la denuncia Imu sono specificati nelle istruzioni alla compilazione del modulo.

Passando alla tassa rifiuti, la riforma ha sensibilmente anticipato i termini per la presentazione della denuncia, dal 30 giugno dell'anno successivo a 90 giorni dalla data dell'occupazione dell'immobile. Si sono così recepite le indicazioni date da Arera, l'autorità di regolazione in materia. Questo significa che, a partire dalle variazioni intervenute dal 12 agosto scorso (data di entrata in vigore della riforma), la denuncia deve essere presentata entro 90 giorni. Si ricorda che devono essere comunicati gli inizi occupazione, le cessazioni e le variazioni di occupazione (ad esempio variazioni della superficie o, per le utenze domestiche, del numero dei componenti il nucleo familiare). Va in proposito rilevato, peraltro, che poiché le variazioni Tari vengono in molti casi liquidate a fine anno o nel corso dell'anno successivo, in caso di denuncia tardiva che tuttavia non abbia determinato in concreto un ritardo nel pagamento, sarà dovuta al più la sanzione fissa di 50 euro.

L'altra modifica ha interessato gli effetti della contestazione della rendita catastale sul pagamento dell'Imu. In proposito, è utile evidenziare che la rendita catastale può essere contestata tanto dal contribuente che dal comune. Si evidenzia inoltre che il pagamento dell'Imu avviene sulla base delle

rendite vigenti al primo gennaio di ciascun anno.

Alla luce della riforma, pertanto, si può affermare che, nelle more del giudizio sulla rendita, il pagamento del tributo continua ad avvenire sulla base della tariffa iscritta in catasto. Una volta conclusa la controversia, il contribuente, in caso di riduzione della rendita da parte del giudice, ha tempo sino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di deposito della sentenza definitiva, per chiedere il rimborso di quanto pagato in più. Nel contempo, il comune, in caso di accoglimento della sua richiesta di aumento della rendita, avrà a disposizione il medesimo arco temporale per emettere atti di accertamento della maggiore imposta, maggiorati però dei soli interessi, senza sanzioni. Sia gli accertamenti che le domande di rimborso, dunque, potranno essere inviati ben oltre gli ordinari termini decadenziali di legge. Si pensi ad esempio ad una lite sulla rendita catastale che duri 10 anni: i conguagli di Imu, in più o in meno, riguarderanno per l'appunto questo periodo di tempo.