

Acconto Imu, entro il 16/12/2025

Il 16 dicembre è l'ultimo giorno utile per il pagamento del Saldo IMU 2025.

Dal giorno successivo alla scadenza è possibile versare il tributo pagando una mini sanzione e gli interessi, nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

La seconda rata può essere calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dal Comune per il 2025 a saldo di quanto dovuto per l'intero anno, tenuto conto di quanto già versato in Acconto nel mese di giugno 2025.

In caso di acquisti, vendite, successioni nel corso del 2025 bisogna tenere conto dell'effettivo periodo di possesso ricordando che si computa per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto.

Nel caso di più comproprietari - o più contitolari di un diritto reale - l'imposta è pagata da ciascuno in proporzione alla propria quota e con versamenti separati.

Per gli immobili in multiproprietà, l'Imu va pagata dall'amministratore, per quelli in leasing dall'utilizzatore.

Sono obbligati a versare integralmente il tributo coloro che sono titolari di un diritto reale di godimento, come l'usufruttuario o chi ha il diritto di uso, enfiteusi e di superficie, nonché i concessionari di aree demaniali, su immobili fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale, uffici, negozi, depositi, capannoni, altri immobili commerciali e industriali) e aree edificabili e terreni.

Si paga poi sulle pertinenze non della prima casa, o non agevolabili come il secondo box.

L'Imu colpisce anche i terreni agricoli, anche se incolti, inclusi gli orticelli, i terreni non edificabili sono soggetti a imposizione, a meno che sugli stessi non vengano esercitate le attività agricole.

L'imposta va pagata anche dalle società per gli immobili posseduti di qualsiasi categoria catastale, anche se utilizzati nell'esercizio della propria attività, salvo l'esonero per gli immobili, costruiti o ristrutturati posseduti dalle imprese costruttrici per la vendita e rimasti invenduti (immobili-merce), se non locati per l'intero anno. Tuttavia, la Cassazione (ordinanza 8357/2025) ha precisato che non si ha diritto all'agevolazione nel caso in cui abbiano omesso di presentare la dichiarazione. L'obbligo è posto a pena di decadenza.

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Non pagano i titolari di fabbricati fatiscenti, privi di rendita. Questi immobili non possono essere assoggettati a imposizione fino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia alle aree per poter essere nuovamente edificate. Lo ha chiarito il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia con la risoluzione n. 4 del 16 novembre 2023. Si tratta di unità immobiliari privi di rendita (fabbricati fatiscenti, diroccati, ruderi, etc.) caratterizzati da un notevole livello di degrado.

Per area fabbricabile s'intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate

secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta all'Imu indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo.

Sono soggette a imposizione anche le aree che non hanno le superfici minime per essere edificate. L'estensione del terreno non incide sulla natura dell'area, poiché è possibile accorpare il lotto con un fondo vicino della zona o asservirlo a un fondo attiguo che ha la stessa destinazione urbanistica.

Il valore delle aree va calcolato facendo riferimento ai seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche.

Le amministrazioni comunali hanno il potere di fissare i valori dei terreni edificabili con delibera del consiglio o della giunta.

Non pagano l'imposta i titolari degli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili a condizione che sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per violazione di domicilio o sia iniziata l'azione giudiziaria penale per occupazione abusiva, andrà poi presentata la dichiarazione Imu al Comune entro il 30 giugno 2026, anche in caso di cessazione dei presupposti per fruire dell'esonero.

Sono esonerati dal prelievo anche gli immobili adibiti a abitazione principale, e relative pertinenze (box o posto auto, cantina o solaio) nei limiti di **una** per ciascuna categoria catastale (C/2, C/6, C/7). Per abitazione principale s'intende un'unica unità immobiliare ad uso abitativo classificata nel gruppo catastale A (esclusi gli uffici A/10), nella quale il contribuente dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Le due circostanze devono coesistere. L'esenzione per l'abitazione principale si applica solo a chi vi dimora ed ha la residenza anagrafica; gli altri comproprietari che non vi risiedono devono invece pagare.

L'Imu va invece versata per le abitazioni principali di maggior pregio (di lusso, ville e castelli) di categoria A/1 (immobili signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi), ai quali è riconosciuta una detrazione d'imposta.

Non paga neppure il genitore affidatario dei figli minori per la casa familiare assegnata con provvedimento del giudice, che è stata assimilata con norma di legge all'abitazione principale.

Dell'esenzione fruiscono anche gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non profit e i terreni agricoli.

Hanno diritto a una riduzione del tributo gli immobili inagibili, le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico e quelli locati a canone concordato, secondo apposita disciplina.

Nei casi previsti dalla legge fruiscono dell'esenzione.

Esenzioni e riduzioni

Non devono versare l'imposta i possessori di immobili destinati a prima casa e equiparati, con relative pertinenze. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede

anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione.

Esente l'unità immobiliare non locata in proprietà di anziani e disabili residenti in istituti di ricovero.

Non fruiscono dell'esenzione i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione.

La residenza e la dimora in due immobili contigui non dà diritto a fruire dell'esenzione per entrambi. L'agevolazione non spetta se sono stati di fatto unificati, ma risultano catastalmente separati.

E' prevista una doppia esenzione in presenza dei requisiti per tutte le coppie, di fatto, sposate o unite da vincolo civile purché si verifichi effettivamente, per ciascuno di essi, la condizione della residenza e dimora abituale di un coniuge (i familiari non rilevano più ai fini dei requisiti), è sufficiente provare la destinazione del singolo immobile a dimora abituale di ciascuno. Non importa che la residenza anagrafica sia stata fissata in immobili ubicati nel territorio dello stesso comune o in comuni diversi; non è concessa l'esenzione Imu per le «seconde case» in cui uno dei coniugi abbia trasferito la mera residenza anagrafica, **senza** dimorarvi abitualmente. I comuni hanno strumenti efficaci per verificare l'esistenza o meno della dimora abituale: condizione può essere provata, ad esempio, con le bollette delle utenze (acqua, elettricità, gas) che dimostrino consumi congrui durante l'anno o anche con la scelta del medico di base.

Allo stesso modo è esonerata dal pagamento la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minori, assimilata con norma di legge all'abitazione principale. Il genitore affidatario non è tenuto a provare la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile per avere diritto all'agevolazione. Pertanto, anche il coniuge non affidatario dell'immobile non è tenuto a pagare il tributo per la propria quota di possesso.

Unico soggetto passivo per la casa familiare assegnata con provvedimento del giudice è il genitore affidatario dei figli, in quanto titolare del diritto reale di abitazione.

Sono esclusi dal pagamento anche gli immobili occupati abusivamente che non sono nella disponibilità del titolare, che non li può utilizzare non per propria scelta, ma perché gli è stata sottratta la detenzione, perché occupati abusivamente, a condizione che sia stata avviata un'azione penale e che non siano utilizzabili. **La norma, però, richiede degli adempimenti.** Il proprietario è tenuto a informare il comune sullo stato dell'immobile e deve provare il possesso dei requisiti per essere esonerato dal versamento. A tale scopo, sarà sufficiente compilare la denuncia Imu entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di inizio della azione penale e inviarla al Comune. La denuncia dovrà essere ripresentata per l'anno di cessazione dell'occupazione abusiva

Non sono soggetti al prelievo neppure gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali (richiamati nella lettera g del comma 759 della legge 160/2019). Gli immobili devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività elencate dalla norma di legge, vale a dire le attività sanitarie, didattiche, ricreative, sportive, assistenziali, culturali e così via. Non si ha diritto all'agevolazione nel caso in cui tali enti non commerciali abbiano omissso di presentare la dichiarazione.

L'obbligo è posto a pena di decadenza: è il 30 giugno 2026 il termine entro cui, in base ai commi

769 e 770 della legge 160/2019, tali enti devono essere presentate le dichiarazioni Imu relative al periodo d'imposta 2025 conditio sine qua non per poter fruire dell'esenzione/agevolazione da applicare al caso di specie: particolare dichiarazione, differente da quella utilizzata dalla generalità dei soggetti passivi Imu, sia per la scelta del modello da presentare (la cui approvazione, con le relative istruzioni, è avvenuta col Decreto Ministeriale 24 aprile 2024), sia per la periodicità di presentazione (non vale la regola della ultrattività della dichiarazione, ma la stessa va presentata per ogni singola annualità) sia per le modalità di presentazione (va presentata esclusivamente in forma telematica).

Stesso trattamento per i terreni agricoli.

Non sono tenuti al versamento oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile.

Pagano in misura ridotta i fabbricati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati. La Cassazione, con l'ordinanza 1016/2023, ha affermato che l'immobile inagibile paga il tributo **se il contribuente non presenta la dichiarazione, anche se di fatto non può utilizzarlo**. L'omessa presentazione della dichiarazione è giustificata solo se l'interessato fornisce la prova che l'amministrazione comunale era a conoscenza dello stato del fabbricato.

La stessa riduzione compete per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado, e per i fabbricati di interesse storico o artistico. Infatti, devono versare l'imposta ridotta gli immobili concessi in uso gratuito, purché sussistano le condizioni richieste dalla norma di legge: condizione che il contratto sia registrato e che il comodante sia possessore di un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si estende anche, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Gli interessati hanno diritto a una riduzione della base imponibile nella misura del 50 per cento.

La riduzione si applica, invece, nella misura del 25 per cento alle abitazioni locate a canone concordato.