STUDIO DE MARCO

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI

DAL 1972 CI PRENDIAMO CURA DEL TUO BUSINESS

Alla c.a. dei sig.ri
CLIENTI dello Studio De Marco

Roma, 2 dicembre 2025

Oggetto: saldo IMU 2025

Scade lunedì **16 dicembre 2025** il termine ultimo per versare il **saldo** dell'imposta municipale propria (IMU). Il tributo diretto locale di tipo patrimoniale, essendo applicato sul componente immobiliare del patrimonio, è dovuto per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali (a meno che non siano di lusso), di aree fabbricabili e di terreni agricoli, dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale, come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile.

Sono tenuti a pagare l'imposta locale, inoltre, il **genitore assegnatario** della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, **il concessionario** – nel caso di concessione di aree demaniali – e **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

L'IMU, può essere assolta in **due rate**, la prima entro **il 16 giugno** (versamento dell'acconto pari al 50% dell'imposta dovuta nell'anno precedente), la seconda, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero periodo di imposta, entro il **16 dicembre** di ciascun anno sulla base della delibera di approvazione di aliquote e regolamenti pubblicati nella sezione IMU del sito del dipartimento delle Finanze entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento.

Se il versamento dell'IMU non avviene entro la scadenza prevista, il contribuente ha la possibilità di regolarizzarsi attraverso il **ravvedimento operoso**. Questo istituto permette di saldare l'imposta applicando sanzioni attenuate, la cui entità dipende dal tempo trascorso rispetto al termine originario.

* * * * * * * * *

La presente informativa fa seguito alle altre informative già consultabili gratuitamente e senza registrazione nel nostro sito web tramite il seguente link: **https://www.studiodemarco.net/notizie/**

* * * * * * * * *

Lo Studio è a disposizione per ogni eventuale chiarimento utile o necessario.

Cordiali saluti.

dott. Francesco Careri

Imposta Municipale Propria (IMU)

L'imposta municipale unica (IMU) o imposta municipale propria è un tributo del nostro ordinamento, introdotta a partire dall'anno 2012, sulla base **dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 20**1, convertito dalla **legge 22 dicembre 2011, n. 214**. È un tributo diretto di tipo patrimoniale, essendo applicato sulla componente immobiliare del patrimonio. Istituita per sostituire l'imposta comunale sugli immobili (ICI), ha inglobato anche parte dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e delle relative addizionali per quanto riguarda i redditi fondiari su beni non locati. A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla **legge 27 dicembre 2013, n. 147** (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).
La **legge 27 dicembre 2019, n. 160** (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come modificata dalla stessa **legge n. 160 del 2019**.

Ente impositore

Soggetto attivo d'imposta è **il Comune** nel cui territorio insistono interamente o prevalentemente al 1° gennaio di ciascun anno, gli immobili oggetto dell'imposta (art. 1, c. 742, Legge n. 160/2019).

Soggetti passivi

L'imposta grava su:
- ✓ proprietari di immobili (siano essi persone fisiche o giuridiche);
- ✓ titolari di diritti reali gravanti sugli stessi (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- ✓ genitore assegnatario della casa di abitazione (a seguito provvedimento del giudice che costituisce diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli);
- ✓ il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- ✓ locatari finanziari (a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing).

L'imposta è dovuta dal proprietario o altro titolare di diritto reale anche qualora l'immobile sia detenuto abusivamente da terzi (ordinanza interlocutoria del 13 aprile 2023 n. 9956).
In relazione al possesso congiunto di un immobile, ciascun soggetto passivo è titolare di autonoma obbligazione tributaria e pertanto fruitore (in relazione alla propria quota di possesso) di eventuali agevolazioni o esenzioni indipendentemente dal ricorrere dei requisiti agevolativi in capo agli altri intestatari (art. 1, c. 743, Legge n. 160/2019).
L'imposta si applica anche ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato o che non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
Risultano **esclusi da imposizione**, i soggetti che detengono l'immobile in qualità di:
- ✓ conduttore di locazione immobiliare (inquilino);
- ✓ affittuario;
- ✓ nudo proprietario;
- ✓ assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica con patto di futura vendita e riscatto.

Oggetto dell'imposta

L'IMU colpisce il possesso delle seguenti tipologie di immobili:
- ✓ fabbricati urbani (compresi immobili strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa);
- ✓ fabbricati rurali;
- ✓ aree fabbricabili e non fabbricabili;

- ✓ terreni agricoli.

Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta (o che deve essere iscritta) nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale. Sono considerate **parti integranti** del fabbricato (art. 1, c. 741, Legge n. 160/2019):

- ✓ l'area sulla quale è edificata una costruzione;
- ✓ l'area che costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici (purché accatastata unitariamente).

Il **fabbricato di nuova costruzione** sconta l'imposizione fiscale a partire dalla data risultante anteriore tra quelle:

- ✓ di ultimazione dei lavori di realizzazione;
- ✓ di effettivo utilizzo.

* * * * * * * * *

Abitazioni principali

L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale ad eccezione di quelle "di lusso" (rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9).

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il possessore **e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente** e **risiedono anagraficamente**. L'esenzione è fruibile in relazione ad un unico immobile scelto dai componenti del nucleo familiare anche nel caso in cui i componenti familiari abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi nell'ambito dello stesso Comune o in Comuni diversi.

Per la Corte costituzionale la limitazione dell'agevolazione ad un unico immobile scelto dai componenti il nucleo familiare è da ritenersi illegittima dovendosi fare esclusivo riferimento all'effettiva dimora del singolo soggetto passivo d'imposta (**Corte Cost. 13 ottobre 2022, n.209**). Su solco della sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 si pone anche la Suprema Corte di Cassazione. I giudici di Piazza Cavour, infatti, nell'**ordinanza n. 19684 del 17 luglio 2024**, che analizza la particolare ipotesi in cui le persone legate da vincolo di coniugio o unione civile le quali vivono in abitazioni diverse per specifiche esigenze ed invochino entrambe l'esenzione dall'imposta municipale, stabilisce che i coniugi o le persone unite civilmente possono usufruire entrambi dell'esenzione Imu, purché la **residenza anagrafica di ognuno sia fissata presso le abitazioni per cui il beneficio è richiesto.** Questo, in sintesi, quanto stabilito dalla S.C.C. nella suddetta ordinanza. Sono assimilate alle abitazioni principali, e pertanto **esclusi da imposizione**, le seguenti tipologie di immobile:

Tipologia immobile	Note
Immobili destinati ad abitazione principale	Salvo che l'immobile non risulti classificato nelle categorie c.d. "di lusso": A/1(abitazioni di tipo signorile) A/8(ville)- A/9 (Castelli o palazzi di pregio artistico/storico)
Pertinenze dell'abitazione principale	Nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2 (magazzini e depositi), C/6 (autorimesse, rimesse, stalle e scuderie) e C/7 (tettoie chiuse od aperte)
Immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa	Adibite ad abitazione e principale e relative pertinenze degli assegnatari o destinati a studenti universitari soci assegnatari.
Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali adibiti ad abitazione principale	(Art. 1, c. 741, lett. c), Legge n. 160/2019)
Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento che costituisce il diritto di abitazione	Il diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario è un diritto reale attribuito ai soli fini IMU
Immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia	In deroga al requisito di residenza anagrafica
Unica unità posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero	A condizione che il ricovero sia permanente e che l'immobile non risulti locato

Modalità di calcolo dell'imposta

L'imposta va determinata secondo la seguente procedura di calcolo:

- ✓ individuazione della rendita catastale;
- ✓ rivalutazione della rendita catastale (5%);
- ✓ applicazione del coefficiente di moltiplicazione;
- ✓ abbattimento dell'imponibile con le riduzioni eventualmente applicabili;
- ✓ applicazione dell'aliquota e delle eventuali detrazioni;
- ✓ rapporto alla percentuale di possesso;
- ✓ rapporto al periodo dell'anno di possesso;
- ✓ arrotondamento.

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, in proporzione a:

- ✓ **quota** posseduta;
- ✓ **periodo** dell'anno nel quale si è protratto il possesso.

L'imposta è dovuta in relazione a tanti dodicesimi quanti risultano **i mesi di possesso nell'anno**, dovendosi computare per intero i mesi nei quali il possesso si sia protratto per almeno 16 giorni (15 nel caso del mese di febbraio). In caso di acquisizione dell'immobile in corso d'anno, il giorno del trasferimento del possesso va computato in capo all'acquirente, sul quale grava altresì l'onere tributario qualora i giorni di possesso nel relativo mese risultino uguali a quelli del cedente.

La base imponibile dell'imposta è costituita dall'importo della rendita catastale (come risultante al 1° gennaio del relativo anno di imposizione) rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente distintamente individuato per ciascuna categoria catastale di appartenenza, mediante la seguente formula:

Valore catastale x 5% x coefficiente moltiplicatore

Rendita catastale

L'efficacia della rendita catastale decorre dal momento della presentazione della documentazione necessaria per l'accatastamento (prima iscrizione o variazioni per modifiche successivamente intervenute) tramite procedura telematica Docfa.

In caso di modifiche della rendita derivanti dal riesame del classamento operato dagli uffici finanziari la stessa ha efficacia dal momento della notifica:

- ✓ all'intestatario della partita catastale;
- ✓ al possessore dell'immobile qualora non coincidente con l'intestatario della partita catastale.

Dalla medesima data di notifica decorrono i termini per la proposizione del ricorso. In caso di interventi edilizi in corso d'anno, l'eventuale variazione della rendita produce effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, qualora antecedente, dalla data di utilizzo dell'immobile.

Qualora la rendita sia rettificata (d'ufficio per autotutela o a seguito di sentenza della Corte di giustizia tributaria) la decorrenza avrà effetto retroattivo (dalla data della modifica indebita o dalla data disposta dal giudice). La rendita catastale degli Immobili a destinazione speciale (gruppo D) viene determinata mediante stima diretta tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità. A partire dal 1° gennaio 2016 la stima non deve tener conto della presenza di macchinari, congegni attrezzature e impianti funzionali allo specifico processo produttivi (c.d. imbullonati).

Per rettificare valori già stimati è necessaria la presentazione di istanza di variazione con procedura "Docfa"

Il valore delle aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di

adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

* * * * * * * * *

Il valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio 2025, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135. La seguente tabella riepiloga le categorie catastali ed i relativi coefficienti.

Categoria catastale	Coefficiente
Abitazioni di signorile	**160**
Abitazioni di tipo civile	**160**
Abitazioni di tipo economico	**160**
Abitazioni di tipo popolare	**160**
Abitazioni di tipo ultrapopolare	**160**
Abitazioni di tipo rurale	**160**
Abitazioni in villini	**160**
Abitazioni in ville	**160**
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	**160**
Uffici e studi privati	**80**
Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	**160**
Collegi e convitto, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme	**140**
Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)	**140**
Prigioni e riformatori	**140**
Uffici pubblici	**140**
Scuole e laboratori scientifici	**140**
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	**140**
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico di culto	**140**
Magazzini sotterranei per il deposito di derrate	**140**
Negozi e botteghe	**55**
Magazzini e locali depositi	**160**
Laboratori per arti e mestieri	**140**
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	**140**
Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)	**140**
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	**160**
Tettoie chiuse od aperte	**160**
Opifici	**65**
Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	**65**
Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)	**65**
Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	**65**
Istituti di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	**80**
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	**65**
Fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	**65**
Fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	**65**
Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	**65**
Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	**65**

Aliquote d'imposta

La misura dell'aliquota è stabilita normativamente in via ordinaria, salvo la facoltà del Comune di regolamentare aumenti o diminuzioni delle aliquote entro i limiti sanciti.

L'aliquota di base per **l'abitazione principale** classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento. A partire **dall'anno 2025**, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 1, commi 756 e 757, della legge n. 160 del 2019, la deliberazione relativa all'approvazione delle aliquote dovrà essere predisposta **esclusivamente** mediante l'utilizzo dell'applicazione informatica messa a disposizione sul **Portale del federalismo fiscale**. Questo strumento rappresenta, a partire da tale annualità, l'unico canale abilitato per la redazione e trasmissione del cosiddetto **"Prospetto delle aliquote".** I comuni devono inserire gli atti deliberativi nell'apposita sezione del sito del Dipartimento delle Finanze **entro il termine del 14 ottobre dell'anno interessato** per poi risultare **pubblicati entro il successivo 28 ottobre** e, al più tardi da tale decorrenza, essere liberamente consultabili (articolo 1, comma 767, della legge 160/2019).

Può essere accaduto, pertanto, che nel mese di giugno i prospetti delle aliquote non fossero ancora pubblici. A partire da quest'anno, infatti, come chiarito dallo stesso Dipartimento ministeriale con la faq 3 del 10 febbraio 2025, nel portale trova collocazione il **solo prospetto e non, come in passato, la deliberazione adottata.** Nel primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, anche qualora l'ente locale intenda confermare integralmente le aliquote già vigenti nell'anno precedente, sarà comunque tenuto a predisporre il nuovo Prospetto utilizzando esclusivamente l'applicazione informatica sopra menzionata. A tal fine, sarà necessario che il Consiglio comunale approvi espressamente il documento tramite **apposita deliberazione**, che dovrà poi essere trasmessa, sempre per il tramite dell'applicativo, nella forma del solo Prospetto.

È inoltre importante evidenziare che, secondo quanto stabilito dall'articolo 1, comma 767, ultimo periodo, della medesima legge n. 160 del 2019, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e al terzo periodo del medesimo comma 767, nel caso in cui il Prospetto non sia adottato nel rispetto delle modalità e dei termini indicati (cioè secondo quanto disposto dal comma 757 e pubblicato entro i termini indicati dal comma 767), **trovano automatica applicazione le aliquote di base** previste dai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019. Tali aliquote continuano ad avere efficacia fino a quando l'ente non provveda ad adottare una prima delibera conforme ai nuovi requisiti formali e procedurali. La verifica del corretto adempimento comunale, pertanto, è fondamentale in quanto la **sanzione prevista dall'articolo 1, comma 767, della legge di Bilancio 2020 per i sindaci inadempienti consiste nell'applicazione delle aliquote standard (non modificate), generalmente più generose per i contribuenti**, individuate per ogni fattispecie dall'articolo 1, commi 748-755, della legge 160/2019. Fino al periodo 2024, invece, in caso di mancata o tardiva pubblicazione degli atti deliberativi, trovavano applicazione le **aliquote dell'anno precedente o comunque quelle relative all'ultimo periodo d'imposta per il quale risultavano regolarmente pubblicate**. Se l'amministrazione locale non ha adempiuto agli obblighi di pubblicazione, il portare ministeriale comunicherà che per il comune cercato «non ci sono prospetti delle aliquote relativi all'anno selezionato»; se ha adempiuto in ritardo, comparirà l'annotazione secondo cui il prospetto è «inefficace per il 2025 – pubblicato oltre il 28/10/2025». La giurisprudenza amministrativa è concorde nel considerare **sostanziale e perentorio il carattere dei termini richiamati** (Tar Lazio 140/2018 e 7844/2019, Consiglio. di Stato Sezione IV, 4434/2016 e Sezione V 3808/2014, Consiglio di Stato 121/2019).

Tipologia	Aliquota base stabilita	Modificabile dal comune entro i limiti	
		Minimo	Massimo
Aliquota ordinaria	0,86%	Azzeramento	1,06%
Aliquota ridotta (per abitazioni principali cat. A/1 A/8 A/9)	0,50%	Azzeramento	0,60%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%	Azzeramento	Non modificabile
Terreni agricoli	0,76%	Azzeramento	1.06%
Fabbricati gruppo D	0,86% (di cui 0,76% di competenza dello Stato e 0,10% di competenza del Comune)	0,76%	1,06%

È possibile consultare le aliquote adottate dal singolo Comune (nonché i regolamenti depositati) nel sito web del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze.
I Comuni hanno facoltà di disporre altresì **regolamentazioni specifiche** del tributo riguardo:

- ✓ diversificazione delle aliquote in relazione alle differenti tipologie di immobili;
- ✓ casistiche per l'obbligatorietà di presentazione della dichiarazione;
- ✓ condizioni attenuanti o esimenti per l'irrogazione delle sanzioni;
- ✓ facoltà di esecuzione di un unico versamento in caso di contitolarità dell'obbligo tributario;
- ✓ differenziazione dei termini di versamento in particolari situazioni;
- ✓ previsione del rimborso per l'imposta pagata per le aree divenute inedificabili;
- ✓ determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- ✓ esenzione dell'immobile concesso in comodato gratuito al Comune o ad altro Ente territoriale (o Ente non commerciale) per l'esercizio di scopi istituzionali o statutari;
- ✓ riduzione delle aliquote per i soggetti passivi che adempiono al pagamento mediante autorizzazione permanente all'addebito (SDD) sul proprio conto corrente bancario o postale

Esenzioni

Sono previste specifiche esenzioni dall'imposizione, al ricorrere di ben definiti requisiti, per talune tipologie di immobili:

- ✓ dal 01/01/2023 immobili occupati abusivamente, a condizione che sia stata presentata apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o sia stata iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva, oltre che sia stata presentata apposita comunicazione al Comune;
- ✓ immobili posseduti da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività con modalità non commerciali;
- ✓ abitazioni principali;
- ✓ terreni agricoli;
- ✓ i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- ✓ posseduti dallo Stato o con particolare destinazione;
- ✓ ubicati in territori colpiti da calamità naturali;
- ✓ immobili abitativi concessi in locazione da persone fisiche per i quali risulti sospesa l'esecuzione dello sfratto per morosità.

* * * * * * * * *

Sospensione

L'articolo 11 del DL n. 65/2025, pubblicato sulla GU n. 104/2025, in seguito agli eventi sismici del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 verificatesi nell'area dei Campi Flegrei, ha previsto la sospensione degli adempimenti e dei versamenti tributari e contributivi, per i soggetti che alla data del 13 marzo 2025, avevano la residenza o la sede legale o la sede operativa dichiarata alla competente camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura negli immobili:

- ✓ danneggiati e sgomberati per inagibilità in base ad appositi provvedimenti, a seguito del sisma del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 che hanno interessato la zona dei Campi Flegrei;
- ✓ danneggiati per i quali, all'8 maggio 2025, sia stata chiesta la verifica di agibilità a seguito degli stessi eventi sismici e per i quali sia stato disposto lo sgombero per inagibilità.

I pagamenti sospesi dovranno essere effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in un'unica soluzione entro il 10 dicembre 2025.

* * * * * * * * *

Riduzione base imponibile

La base imponibile è ridotta della metà (50%) nei casi indicati nella seguente tabella:

Casi di riduzione della base imponibile IMU	
Tipologia immobile	**Condizioni**
Immobili concessi in comodato	Immobili di Categoria A non di lusso (escluse A/1-A/8 - A/9): ✓ in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (figli-genitori) ✓ utilizzate dal comodatario come abitazione principale ✓ contratto di comodato registrato ✓ comandante residente (e dimorante) nello stesso Comune ✓ comodante possessore di un unico immobile ad uso abitativo in Italia, salvo eventuale ulteriore immobile adibito ad abitazione principale nello stesso Comune (escluse A/1, A/8, A/9).
Fabbricati di interesse storico o artistico	art. 10 D.lgs. 22.01.2004, n. 42
Fabbricati non utilizzati in quanto dichiarati inagibili o inabitabili	Verificare caratteristiche fatiscenza previste dal regolamento comunale, in alternativa presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio. L'agevolazione spetta limitatamente al periodo dell'anno di sussistenza delle condizioni di inagibilità o inabitabilità accertata dall'ufficio tecnico comunale.

Se la destinazione dell'immobile varia nel corso dell'anno, il calcolo dell'imposta dovuta o dell'esenzione spettante andrà determinato con riferimento al periodo dell'anno nel quale ricadono tali condizioni.

Di seguito si riporta un esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 50%, nell'ipotesi di un immobile concesso in comodato dai genitori al figlio che lo utilizza come abitazione principale (fermi gli ulteriori requisiti).
Tale immobile ha una rendita catastale pari a 1.000 euro. Al fine del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere rivalutata al 5% e successivamente moltiplicata per il moltiplicatore di 160. L'importo così ottenuto va abbattuto del 50%.
Solo dopo è possibile applicare l'aliquota Imu pari, nell'ipotesi, allo 0,86%.

DESCRIZIONE	CALCOLO	IMPORTO
Rendita catastale		1.000 euro
Rendita catastale rivalutata	1.000 X 1,05	1.050 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Imu	1.050 X 160	168.000 euro
Base imponibile Imu ridotta	168.000 X 50%	84.000 euro
Imu annua totale	84.000 X 0,86%	722,40 euro

Aliquota al 75% per le abitazioni locate a canone concordato

In base all'art. 1, comma 760, della legge n. 160/2019, per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754, è ridotta **al 75%**.
Ai fini di questa agevolazione il legislatore rinvia a due disposizioni: la legge n. 431/1998 e la legge n. 160/2019 (art. 1, comma 754).

* * * * * * * * *

Il canone concordato

In particolare il rinvio è riferito all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, commi 1 e 2, della legge n. 431/1998.
Ai contratti a canone concordato conformi all'accordo territoriale sottoscritto dalle organizzazioni rappresentative di inquilini e proprietari il legislatore accorda agevolazioni tributarie (ad esempio ai fini dell'IRPEF e delle addizioni IRPEF una cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti).
Per quanto riguarda gli adempimenti da seguire, ai fini dell'applicazione della riduzione dell'IMU per gli immobili locati con contratto a canone concordato, è opportuno verificare le regole stabilite, in sede di regolamento dell'imposta, dal Comune interessato. In linea di massima si rappresenta che per avvalersi della riduzione il contribuente deve comunicare al Comune di riferimento la titolarità del contratto di locazione tramite la dichiarazione IMU, da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo alla stipula del contratto di affitto. Di seguito si riporta un esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 75% dell'aliquota stabilita dal Comune, nell'ipotesi di un immobile locato a canone concordato.
Tale immobile ha una rendita catastale pari a 800 euro. Al fine del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere rivalutata al 5% e successivamente moltiplicata per il moltiplicatore di 160. L'importo così ottenuto va moltiplicato per l'aliquota Imu approvata (0,96 %) abbattuta al 75%.

DESCRIZIONE	CALCOLO	IMPORTO
Rendita catastale		800 euro
Rendita catastale rivalutata	800 X 1,05	840 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Imu	840 X 160	134.400 euro
Imu annua totale	134.400 X (0,96% X 75%)	967,68 euro

* * * * * * * * *

Scadenze di versamento

Ciascun soggetto obbligato è tenuto ad effettuare il versamento dell'imposta anche in relazione agli immobili posseduti in comproprietà.
Il versamento dell'imposta va effettuato in due rate di pari importo entro il:

- ✓ **16 giugno** (versamento in acconto pari al 50% dell'imposta dovuta nell'anno precedente).
  L'acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno 2024. Se al momento del versamento dell'acconto, risulta già pubblicato, sul sito internet www.finanze.gov.it, il Prospetto con il quale il comune approva le aliquote dell'IMU per l'anno 2025, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.
- ✓ **16 dicembre (versamento a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno).**
  Il saldo deve essere eseguito sulla base delle aliquote risultanti dall'apposito prospetto informatizzato.
- ✓ in **un'unica soluzione annuale** entro il 16 giugno dell'anno di riferimento.

* * * * * * * * *

Codici tributo IMU

CODICE TRIBUTO	IMMOBILE	DESTINATARIO DEL VERSAMENTO
3912	Abitazione Principale	Comune
3913	Fabbricati Rurali Strumentali (diversi da D)	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D	Comune

Modalità di pagamento dell'IMU

Il pagamento può essere effettuato mediante:

A. **modello F24**, può essere utilizzato sia il modello ordinario sia il modello semplificato

B. **bollettino postale** (c/c postele n. 1008857615) in modalità cartacea o telematica Gestita da Poste Italiane Spa;

C. tramite **piattaforma digitale PagoPa**;

D. mediante **autorizzazione di addebito** permanente sul c/c bancario o postale (qualora tale modalità sia espressamente deliberata dall'Ente Territoriale).

In tutti i casi andranno indicati, nelle apposite sezioni:

- ✓ dati anagrafici dell'obbligato;
- ✓ numero degli immobili;
- ✓ tipologia degli immobili;
- ✓ codice catastale del Comune (se si utilizzano i bollettini andrà compilato un bollettino postale differente per ogni Comune cui è destinato il tributo);
- ✓ se si tratta di acconto e/o saldo e anno di competenza;
- ✓ se si tratta di importi versati a seguito di ravvedimento operoso;
- ✓ se gli immobili risultano variati rispetto alla precedente dichiarazione.

Per i soggetti **residente all'estero** è possibile provvedere al versamento anche mediante bonifico bancario o vaglia postale internazionale.

L'importo deve essere arrotondato all'unità di euro:

- ✓ per eccesso, se uguale o superiore a 50 centesimi;
- ✓ per difetto se inferiore a 50 centesimi.

Il pagamento non è dovuto se l'imposta risulta non superiore a 12 euro (in ogni caso è opportuno consultare il regolamento comunale per verificare differenti limiti di imposta unica municipale), inoltre se la sola rata di acconto risulta inferiore a detto limite andrà liquidata l'intera imposta alla scadenza del saldo.

* * * * * * * * *

Modello F24 per il versamento imposta municipale unica 2025

Il modello F24 utilizzato per il pagamento imposta municipale unica è quello base ma può essere utilizzato anche quello semplificato. Il modello F24 base è diviso in "Sezioni" in ciascuna delle quali sono presenti dei campi che i contribuenti devono compilare. In particolare, nella sezione contribuente del modello F24 vanno indicati il codice fiscale, i dati anagrafici e il domicilio fiscale. Particolare attenzione andrà prestata nell'indicazione del codice fiscale.

Per le imposte comunali nel modello F24 si utilizza la sezione imposta municipale unica e altri tributi locali:

- ✓ codice ente/codice comune: indicare il codice catastale del comune nel cui territorio sono situati gli immobili;
- ✓ barrare la casella "Ravv." se il pagamento è effettuato a titolo di ravvedimento;
- ✓ barrare la casella "Acc." se il pagamento si riferisce all'acconto**;**
- ✓ **barrare la casella "Saldo" se il pagamento si riferisce al saldo.** Se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione, barrare entrambe le caselle "Acc." e "Saldo";
- ✓ nel campo "Numero immobili" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- ✓ codici tributo: indicano la tipologia d'imposta da pagare;
- ✓ anno di riferimento: indica l'anno d'imposta al quale si riferisce l'imposta da pagare e va riportato nel formato a quattro cifre. Nel caso in cui sia barrata la casella "Ravv." indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

Ravvedimento operoso

Il ravvedimento operoso consente all'autore della violazione di regolarizzare spontaneamente le omissioni e le irregolarità commesse, beneficiando di una riduzione delle sanzioni amministrative. L'entità della riduzione è commisurata al ritardo entro il quale la violazione viene sanata.

L'istituto del ravvedimento non è consentito, se la violazione viene constatata oppure se iniziano accesi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore abbiano formale conoscenza.

La riforma fiscale ha apportato diverse modifiche all'istituto del ravvedimento operoso. Per espressa previsione dell'articolo 5 del D.lgs. n. 87/2024 (cd. '**Decreto Sanzioni'**), le **nuove disposizioni** si applicano alle violazioni commesse **a partire dal 1° settembre 2024** e sono quelle che di seguito si riportano.

Ritardato o Omesso versamento di imposte	Sanzione	Riduzione della sanzione	Sanzione ridotta
Sino a 14 giorni	12,5%	1/10 per giorno di ritardo	0,0833% – 1,1667%
Da 15 a 30 giorni	12,5%	1/10 del 12,50%	1,25%
Da 31 a 90 giorni	12,5%	1/9 del 12,50%	1,3889%
Dal 91° giorno 1 anno dal termine previsto per il versamento o entro il termine della dichiarazione relativa all'anno in cui è commessa la violazione	25%	1/8 del 25%	3,1250%
Entro 2 anni dal termine previsto per il versamento o entro il termine della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione	25%	1/7 del 25%	3,5714%
Oltre 2 anni dal termine previsto per il versamento o oltre il termine della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione	25%	1/6 del 25%	4,1667%
Se il ravvedimento avviene dopo la constatazione della violazione nel PVC	25%	1/5 del 25%	5%

* * * * * * * * *

Dichiarazione IMU

Con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 aprile 2024, è stato approvato **il nuovo modello di Dichiarazione IMU/IMPI**, che va a sostituire integralmente quello precedentemente introdotto con il D.M. del 29 luglio 2022. La rinnovata struttura del modello introduce numerose novità concentrate principalmente nel Quadro A, relativo ai dati identificativi degli immobili per i quali si è verificata una variazione rilevante ai fini IMU. Tra gli aggiornamenti si segnala l'introduzione del **campo 13a "Equiparazione ad abitazione principale"**, finalizzato a codificare due specifiche ipotesi di assimilazione a tale condizione:

- ✓ con il **codice 1** devono essere indicati gli immobili ad uso abitativo destinati ad alloggi sociali, utilizzati come abitazione principale;
- ✓ con il **codice 2** devono essere dichiarati gli immobili, censibili come unica unità immobiliare, **posseduti e non concessi in locazione da personale in servizio permanente** appartenente alle Forze armate, Forze di polizia (civili e militari), Corpo nazionale dei vigili del fuoco e carriera prefettizia, per i quali non è richiesto il requisito della dimora abituale né della residenza anagrafica per beneficiare dell'esenzione.

Nel **campo 14 "Riduzione"** è stato introdotto il **codice 0**, da utilizzare espressamente nel caso in cui non sia applicabile alcuna riduzione d'imposta per l'immobile in oggetto.

Nel **campo 15 "Esenzione"**, che non prevede più una semplice barratura, ma richiede la selezione di:

- ✓ **codice 0**, qualora non spetti alcuna esenzione;

- ✓ **codice 1**, se l'immobile risulti **non utilizzabile né disponibile**. Sarà inoltre possibile compilare la **nuova sezione dedicata all'esenzione per immobili abusivamente occupati**, introdotta dalla legge n. 160/2019 (art. 1, comma 759, lettera g-bis).

In riferimento a tale esenzione, la normativa prevede l'obbligo di **aver presentato denuncia o intrapreso un'azione giudiziaria penale** contro l'occupazione abusiva. L'invio della dichiarazione, in questa specifica ipotesi, dovrà avvenire esclusivamente **per via telematica**, garantendo così tracciabilità e ufficialità del procedimento.

Altri importanti aggiornamenti riguardano l'introduzione del **campo 21 "Inizio/termine agevolazione"**, nel quale dovranno essere indicati, rispettivamente con le lettere **"I"** e **"T"**, il momento iniziale e quello conclusivo dell'agevolazione, riferita ai benefici o riduzioni indicate nei campi precedenti.

Infine è disponibile la nuova sezione dedicata alla **"Esenzione per immobili non utilizzabili né disponibili"**, finalizzata a documentare le ipotesi di occupazione abusiva degli immobili in cui dovranno essere indicati:

- ✓ nel **campo 22 "Tipo"**, la fattispecie che giustifica l'esenzione, selezionando il **codice 1** per i casi di **violazione di domicilio/invasione di edifici o terreni**, oppure il **codice 2** per le situazioni di **occupazione abusiva**;
- ✓ nel **campo 23**, l'**autorità** (giudiziaria o di pubblica sicurezza) presso la quale è stata **presentata la denuncia** o che ha dato avvio al procedimento penale;
- ✓ nel **campo 24**, la data della denuncia o dell'atto con cui ha avuto formalmente inizio il procedimento giudiziario.

* * * * * * * * *

Modalità di presentazione della dichiarazione

Per quanto riguarda le modalità di presentazione della dichiarazione, si conferma che la stessa può essere trasmessa al Comune territorialmente competente:

- ✓ **in via telematica**, sia direttamente dal contribuente,
- ✓ tramite **intermediario abilitato**, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 3, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322;
- ✓ **in formato cartaceo**, mediante consegna diretta;
- ✓ **a mezzo raccomandata**, anche senza ricevuta di ritorno.

Il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione è stabilito **al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificate le variazioni** che incidono sulla determinazione dell'imposta.

* * * * * * * * *

Per eventuali delucidazioni ed approfondimenti sull'informativa relativa al saldo IMU 2025 e per gli adempimenti connessi lo Studio De Marco è a disposizione della clientela.

dott. Francesco Careri

Studio De Marco © 2025 tutti i diritti riservati

Tutti i dati del presente documento sono forniti a scopo informativo e non costituiscono offerta di servizi di consulenza professionale. Lo Studio De Marco non potrà essere ritenuto responsabile a qualsiasi titolo per errori, inesattezze o incompletezze e per qualsiasi affidamento di terzi sui contenuti della presente brochure. Per una consulenza specialistica, completa e personalizzata siete invitati a contattare lo Studio De Marco.

dal 1972 ci prendiamo cura del tuo business

Lo Studio De Marco è uno "studio-boutique" di dottori commercialisti e revisori legali che offre servizi professionali di qualità e ad alto valore aggiunto. Sviluppando soluzioni alternative in base alle esigenze del Cliente, lo Studio garantisce una differenziazione delle risposte ed una personalizzazione delle soluzioni proposte.
Lo Studio fa affidamento, da sempre, sulla qualità della prestazione professionale erogata. L'attenzione prestata ad ogni Cliente ed al miglioramento continuo dell'organizzazione professionale consente di offrire assistenza e consulenza nelle attività tipiche della professione di dottore commercialista e nella revisione legale.

Resta sempre aggiornato, seguci su:

STUDIO DE MARCO
DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI