

VERSAMENTO PRIMA RATA IMU 2025

Si tratta dell'appuntamento periodico fissato il 16.06 di versamento della prima rata sull'IMU, relativo al 2025. Si riepilogano i principali aspetti da tenere in considerazione per il calcolo dell'acconto.

AMBITO DI APPLICAZIONE

L'IMU è un'imposta dovuta dai possessori di immobili e si considerano tali i proprietari di diritti reali sugli stessi, ad esempio il diritto di proprietà, usufrutto e abitazione.

È prevista un'esenzione in merito all'**abitazione principale** e le relative **pertinenze**.

L'abitazione principale per poter beneficiare dell'esenzione, deve possedere determinate caratteristiche:

- il proprietario deve dimorare abitualmente e risiedere anagraficamente fino dall'inizio del possesso dell'immobile
- l'abitazione non deve essere della categoria lusso di conseguenza sono escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9

Alcuni comuni possono considerare abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani / disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata.

Le pertinenze di un'abitazione principale sono le unità immobiliari della categoria catastale C/2 (cantine o mansarde), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie), direttamente riferibili all'immobile principale e sono anch'esse esenti dall'imposizione fiscale.

N.B. La Corte Costituzionale, con la sentenza 13.10.2022. n. 209, ha dato la possibilità ai coniugi che risiedono e dimorano abitualmente in immobili diversi (anche ubicati nello stesso comune – sentenza 19.02.2025 n. 4292) di fruire dell'esenzione IMU per entrambi gli immobili e pertinenze. L'Agenzia delle Entrate ha però chiarito che ci devono essere elementi oggettivi a supporto (ad esempio bollette con consumi di energia).

L'IMU è dovuta anche sui terreni che non beneficiano di un'esenzione.

Le esenzioni sui terreni riguardano i terreni agricoli che:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A della Legge n. 448/2001;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale e proprietà indivisa;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, Legge n. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla CM 14.6.93, n. 9, aggiornata dalla Circolare 3.1.2024, n. 3/DF.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

La determinazione della base imponibile avviene prendendo la rendita catastale, si rivaluta del 5 % e la si moltiplica per un moltiplicatore determinato dalla tipologia dell'immobile:

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

Bisogna considerare alcune **riduzioni**:

- gli immobili "vincolati" in quanto di interesse storico o artistico (riduzione del 50%);
- i fabbricati dichiarati inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);
- gli immobili concessi in comodato a genitori / figli nel rispetto delle specifiche condizioni già previste in passato (riduzione del 50% a condizione che l'immobile sia "non di lusso" e utilizzato come abitazione principale, il contratto di comodato sia registrato ed il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato);
- gli immobili concessi in locazione a canone concordato (riduzione del 25%)

Una volta determinata la base imponibile su quanto calcolato vanno poi applicate le aliquote previste dai comuni.

TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato in due rate:

la prima rata in scadenza il 16.06.2025 deve essere predisposta con aliquote e detrazioni dell'anno precedente ed è pari all'imposta dovuta sul primo semestre;

la seconda rata in scadenza il 16.12.2025 deve essere predisposta a saldo dell'imposta dovuta sull'anno e con aliquote e detrazioni correnti.

REGIME SANZIONATORIO E RAVVEDIMENTO

Salvo che il comune con suo regolamento possa prevedere circostanze attenuanti o esimenti.

Le sanzioni sono quelle ordinarie, di seguito elencate:

Violazione	Sanzione	
	Violazioni fino al 31.8.2024	Violazioni dall'1.9.2024
Omesso versamento	30% importo non versato	25% importo non versato
Versamento effettuato con ritardo non oltre 90 gg.	15% importo non versato (30% / 2)	12,5% importo non versato (25% / 2)
Versamento effettuati con ritardo non oltre 15 gg.	1% per ciascun giorno (15% / 15)	0,83% per ciascun giorno (12,5% / 15)

Anche in caso di omesso/tardivo versamento dell'IMU può essere regolarizzato con applicazione del ravvedimento operoso nelle seguenti misure:

Termine regolarizzazione	Sanzione ridotta	
	Violazioni fino al 31.8.2024 (*)	Violazioni dall'1.9.2024 (*)
Entro 14 giorni dalla scadenza (0,1% per ogni giorno di ritardo)	dallo 0,1% all'1,4% (1% x 1/10)	dallo 0,0833% all'1,1662% (0,83% x 1/10)
Dal 15° al 30° giorno dalla scadenza	1,50% (15% x 1/10)	1,25% (12,5% x 1/10)
Dal 31° al 90° giorno dalla scadenza	1,6667% (15% x 1/9)	1,3889% (12,5% x 1/9)
Entro 1 anno (dal 16.3)	3,75% (30% x 1/8)	3,125% (25% x 1/8)