



Circolare Informativa "Aggiornamenti fiscali"

07 maggio 2025

OGGETTO: ACCONTO IMU 2025 E DICHIARAZIONE IMU

Gentile Cliente,
con la presente comunicazione si vuole informare in merito alla prossima scadenza del **versamento dell'acconto IMU 2025**, ordinariamente previsto per il **16 giugno p.v.** Le stesse norme valgono per le regioni o province autonome che hanno istituito imposte analoghe (**IMIS** per Trento e Bolzano, **ILIA** per Friuli-Venezia Giulia).

Quanto è dovuto

In sede di acconto si usano le **aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno 2024** sulla situazione attuale e aggiornata del patrimonio immobiliare.

Pertanto, si chiede, a chi non l'avesse già fatto, di **comunicare prontamente le modifiche intervenute a partire dal 2025** nella propria situazione immobiliare, come ad esempio per:

- acquisti;
- vendite;
- eredità;
- costituzione o cessazione di usufrutti o altri diritti reali;
- stipula contratti di locazione o cessazioni;
- stipula contratti di comodato o cessazioni;
- stipula leasing finanziari o riscatti.

Sono da comunicare altresì le **variazioni strutturali**, come ad esempio per:

- cambi di categoria;
- modifica nella classe;
- variazioni nella edificabilità dei terreni.

Le esenzioni e riduzioni di aliquota per il 2025

Si ricordano le **esenzioni** ad oggi in essere, oltre a quella, pacifica, riferita agli immobili adibiti ad **abitazione principale** non "di lusso" e **relative pertinenze** (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7).



La "Legge di Bilancio 2023" ha stabilito l'**esenzione dal pagamento dell'IMU** per i **proprietari di immobili occupati** che abbiano presentato a tal fine **regolare denuncia all'autorità giudiziaria** in relazione ai reati di:

- ✓ **violazione di domicilio** e
- ✓ **invasione di terreni o edifici** oppure
- ✓ per la cui **occupazione abusiva** sia stata presentata **denuncia** o iniziata **azione giudiziaria penale**.

Per poter godere della esenzione dal pagamento dell'imposta, in vigore a partire dal 2023 e a tutt'oggi vigente, il soggetto passivo deve **comunicare al Comune** secondo modalità telematiche, il **possesso dei requisiti** che danno diritto all'esenzione.

Analogamente, quando **cessa il diritto** per l'esenzione, il soggetto medesimo **deve darne comunicazione**.

Sono esenti i **terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP)**, iscritti alla previdenza agricola (comprese le società agricole). L'esenzione spetta solo ai CD e agli IAP che conducono direttamente il fondo (anche in caso di conduzione associata).

L'esenzione per i terreni posseduti e condotti da CD e IAP si estende, in forza delle norme di interpretazione autentica di cui all'art. 78-bis del DL 104/2020, anche:

- ai soci di società di persone esercenti attività agricola, in possesso della qualifica di CD o di IAP;
- ai familiari coadiuvanti del CD, appartenenti al medesimo nucleo familiare e iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale agricola come CD;
- ai pensionati CD e IAP che continuano a svolgere l'attività agricola e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.

Ai fini dell'IMU devono considerarsi come "agricoli" anche i terreni che risultano "aree edificabili" secondo lo strumento urbanistico generale del Comune, se si tratta di terreni che sono posseduti e condotti da CD e IAP iscritti nella previdenza agricola, e sugli stessi **persiste l'utilizzo agrosilvopastorale** mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (art. 1 co. 741 lett. d) della L. 160/2019).

Dal 2022 sono esenti da IMU i c.d. "**immobili merce**", ossia i fabbricati:

- costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;
- finché permanga tale destinazione;
- non siano in ogni caso locati o concessi in comodato.

La **base imponibile** IMU è **ridotta del 50%** per:

- i fabbricati vincolati per motivi di **interesse storico o artistico** ex art. 10 del D.lgs. 42/2004;



- i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto **non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- le unità immobiliari concesse in **comodato a parenti di primo grado** (genitori o figli), alle seguenti condizioni.

La riduzione del 50%, ad eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, **si applica a condizione che:**

- ✓ il contratto di comodato sia registrato;
- ✓ il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; **oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- ✓ **il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La **base imponibile** IMU è **ridotta al 75%** per:

- le abitazioni locate a canone concordato ex L. 431/98.

La dichiarazione IMU

Entro il 30 giugno 2025 va presentata la dichiarazione IMU per l'anno 2024.

In generale, la dichiarazione IMU deve essere presentata al comune ove risiedono gli immobili oggetto di variazione, o, in alternativa, trasmessa in via telematica, **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello:**

- ✓ **in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio, oppure**
- ✓ **sono intervenute variazioni rilevanti** ai fini della determinazione dell'imposta.

Le variazioni rilevanti sono quelle che **non sono già note perché a disposizione del Comune** per effetto di altre comunicazioni o adempimenti (*ad esempio* le compravendite sono già comunicate dal notaio a mezzo della relativa comunicazione M.U.I.).

La dichiarazione ha **effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni** dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione IMU 2025, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere **consegnata entro il 30 giugno, direttamente al Comune** indicato sul frontespizio, **il quale deve rilasciarne apposita ricevuta.**

Oppure, **la dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa**, a mezzo del servizio postale, **mediante raccomandata** senza ricevuta di ritorno, **all'Ufficio tributi del comune**, riportando sulla busta la dicitura **"Dichiarazione IMU"**, con l'**indicazione dell'anno di riferimento.**

In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.



Inoltre, **la dichiarazione può essere inviata telematicamente con posta certificata o con altri servizi telematici.**

La dichiarazione IMU degli Enti non Commerciali

Sempre il 30 giugno scade il termine di invio della **Dichiarazione IMU ENC.**

In particolare, la dichiarazione telematica IMU ENC **deve essere presentata** dagli enti di cui al comma 759, lettera g), dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire gli **enti non commerciali** di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, **che possiedono e utilizzano gli immobili destinati allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i).**

Le attività in oggetto sono quelle considerate "protette", ovvero: assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di ricerca scientifica, nonché quelle dirette all'esercizio del culto o alla formazione del clero.

L'esenzione riservata a tali immobili, va ricordato, è richiamabile solo se essi sono destinati allo svolgimento di tali attività meritevoli **con modalità "non commerciali"**.

La difficoltà nella compilazione sta nel calcolo della parziale esenzione in caso di immobili con **utilizzo "mista"**, ovvero **che non siano completamente utilizzati per lo svolgimento delle attività "protette"** (rapporto in base alla superficie, ai giorni di utilizzo, alle modalità di svolgimento dell'attività commerciale o non), richiesto in evidenza nei campi dichiarativi.

Si ricorda che è già stato in precedenza chiarito che tali enti debbano **presentare la dichiarazione ogni anno.**

Adempimenti di studio

I Vostri consulenti di riferimento sono disponibili al confronto in merito alla prossima scadenza per poter procedere al calcolo e quindi alla consegna della delega di pagamento riferita all'acconto IMU.

Si ricorda che il **16 dicembre 2025** costituisce il termine per il pagamento del saldo di quanto dovuto per il 2025 e, prima di tale scadenza, Vi verranno inviati i dettagli del calcolo per un'opportuna condivisione sull'adempimento.

Per CDA Studio Legale Tributario

Vladimiro Boldi Cotti