



Circolare Informativa "Aggiornamenti fiscali"

24 novembre 2025

OGGETTO: SALDO IMU 2025

Gentile Cliente,
con la presente comunicazione si vuole informare in merito alla prossima scadenza del **versamento del saldo IMU 2025**, ordinariamente previsto per il **16 dicembre 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 saldo si usano le **aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno 2025** e viene scontato quanto già versato in sede di acconto a metà giugno. Il patrimonio immobiliare di riferimento è quello aggiornato, si ricorda che il possesso per più della metà di un mese è rilevante ai fini dell'imposta (un immobile cui si è entrati in possesso entro il 15 dicembre 2025 sconta già l'IMU per il 2025).

Pertanto, si chiede, a chi non l'avesse già fatto, di **comunicare prontamente le modifiche intervenute, a partire dal 01.01.2025** 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 locare a canone concordato ex L. 431/98.

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 al saldo IMU.

Per CDA Studio Legale Tributario
Vladimiro Boldi Cotti