



FISCALITÀ IMMOBILIARE

Saldo IMU 2025: Novità e Agevolazioni

Il 16 dicembre scade la seconda rata — Chi paga, chi no e come calcolare l'importo esatto

Martedì **16 dicembre 2025** è la data da segnare sul calendario per il versamento del saldo della seconda rata dell'IMU, l'Imposta Municipale Unica che interessa tutti i proprietari di immobili diversi dall'abitazione principale. Si tratta di un adempimento che coinvolge milioni di contribuenti italiani: proprietari di seconde case, immobili a uso produttivo, uffici, negozi, terreni e aree fabbricabili. Eppure, come ogni anno, il panorama delle regole è tutt'altro che semplice: le aliquote possono variare da Comune a Comune, le esenzioni seguono criteri precisi e le agevolazioni richiedono il rispetto di condizioni specifiche. Questo Quaderno ha l'obiettivo di offrire una guida completa e aggiornata per affrontare la scadenza con consapevolezza, evitando errori che possono costare molto più della tassa stessa.

1. Chi deve pagare l'IMU

L'IMU è dovuta da tutti i soggetti che possiedono immobili diversi dall'abitazione principale non di lusso. In particolare, sono tenuti al pagamento:

- I **proprietari di seconde case**, anche se situate nello stesso Comune della residenza.
- I **titolari di diritti reali** sull'immobile: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. È il titolare del diritto reale a pagare, non il nudo proprietario.
- I **proprietari di pertinenze eccedenti**: per ogni abitazione principale sono esenti al massimo tre pertinenze (una per ciascuna categoria C/2, C/6, C/7). Dalla quarta in poi, l'IMU è dovuta.
- I **proprietari di aree fabbricabili**, ossia terreni qualificati come edificabili dal PRG del Comune.
- I **proprietari di immobili commerciali e produttivi**: negozi (C/1), laboratori (C/3), uffici (A/10), capannoni e immobili del gruppo catastale D.
- Il **genitore affidatario** dell'immobile assegnato dal giudice in caso di separazione, considerato titolare del diritto di abitazione.
- Il **concessionario** di aree demaniali e il **locatario finanziario** (leasing) dalla data di stipula del contratto.

COME FUNZIONA IL SALDO

Il versamento del saldo rappresenta il conguaglio tra quanto effettivamente dovuto per l'intero anno (calcolato sulle aliquote definitive 2025) e quanto già versato con l'acconto di giugno (calcolato sulle aliquote dell'anno precedente).

2. La novità principale del 2025

Il 2025 segna un cambiamento significativo nella gestione delle aliquote IMU comunali. La riforma impone ai Comuni l'obbligo di caricare sul **Portale del Federalismo Fiscale** un prospetto ministeriale contenente le aliquote deliberate, con una scadenza perentoria fissata al **14 ottobre** di ciascun anno. Successivamente, il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) provvede alla pubblicazione entro il **28 ottobre**. Solo con la pubblicazione il contribuente acquisisce certezza sulle aliquote valide per il calcolo del saldo di dicembre.

Questa procedura standardizzata mira a eliminare l'annoso problema delle delibere comunali pubblicate in ritardo o mai rese accessibili, che in passato generavano incertezza e contenziosi. Tuttavia, introduce anche un rischio: se il Comune non adempie nei termini, il contribuente non può semplicemente non pagare, ma deve applicare le aliquote risultanti dall'ultima delibera regolarmente pubblicata.

▲ REGOLA FONDAMENTALE

Si applicano le aliquote nazionali base previste dalla **L. 160/2019** (0,86% standard) solo quando non esiste **alcuna delibera precedente** del Comune. Se il Comune ha deliberato aliquote negli anni precedenti ma non ha aggiornato il prospetto per il 2025, restano in vigore le ultime aliquote regolarmente approvate.

3. Aliquote 2025: Roma e Milano a confronto

Le aliquote IMU variano significativamente da città a città, riflettendo le diverse politiche fiscali locali. Un confronto tra le due principali metropoli italiane è utile per comprendere l'entità delle differenze.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	ROMA	MILANO
Seconde case (abitazioni non principali)	1,06%	0,86%
Case sfitte (non locate)	1,14% (era 1,06%)	—
Immobili produttivi (gruppo D)	—	0,95% (era 0,90%)
Abitazione principale lusso (A/1, A/8, A/9)	0,60%	0,60%

A Roma, la novità più rilevante del 2025 è l'aumento dell'aliquota sulle **case sfitte**, passata dall'1,06% all'1,14% (+7,5% relativo), per disincentivare la detenzione di immobili vuoti. A Milano, invece, l'aumento riguarda gli **immobili produttivi del gruppo D**, passati dallo 0,90% allo 0,95%.

4. Chi non paga: le esenzioni complete

L'IMU prevede una serie di esenzioni tassative, che il contribuente deve conoscere nel dettaglio per non perdere benefici a cui ha diritto o, al contrario, per non applicarli indebitamente.

Abitazione principale e pertinenze

L'esenzione fondamentale riguarda l'**abitazione principale**, definita come l'immobile in cui il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**. Entrambe le condizioni devono coesistere. Le pertinenze esenti sono limitate a una per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine), C/6 (box auto) e C/7 (tettoie). L'esenzione **non** si applica alle abitazioni di lusso (A/1, A/8, A/9), che pagano con aliquota ridotta e detrazione di 200 euro.

Altre esenzioni rilevanti

- **Alloggi sociali IACP** (e relativi enti successori): esenti a condizione che siano regolarmente assegnati.

- **Immobili del personale delle Forze Armate, Polizia, VV.F. e carriera prefettizia:** l'esenzione si applica alla casa non locata, a prescindere dalla residenza anagrafica.
- **Abitazioni di anziani o disabili ricoverati in strutture sanitarie:** esenti purché non locate a terzi.
- **Immobili occupati abusivamente** (novità): esenti a condizione che il proprietario abbia presentato denuncia all'autorità giudiziaria e che sia stata avviata l'azione di rilascio.

La questione dei coniugi

La **Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022** ha rivoluzionato la disciplina. Ciascun coniuge ha diritto all'esenzione sulla propria abitazione principale, purché vi dimori e risieda effettivamente. Se risiedono in **Comuni diversi**, ciascuno è esente. Nello **stesso Comune**, l'esenzione spetta comunque a entrambi, purché le dimore siano reali. I Comuni effettuano controlli incrociati sui consumi delle utenze.

5. Le agevolazioni disponibili

Oltre alle esenzioni totali, l'ordinamento prevede diverse agevolazioni che riducono la base imponibile.

AGEVOLAZIONE	RIDUZIONE	CONDIZIONI
Canone concordato (L. 431/1998, art. 2 c. 3)	25% base imponibile	Contratto di locazione a canone concordato registrato e attestato dalle organizzazioni di categoria
Pensionati esteri (Paesi convenzionati)	50% base imponibile	Titolare di pensione maturata in convenzione internazionale; immobile non locato né in comodato
Immobili inagibili o inabitabili	50% base imponibile	Inagibilità accertata dall'ufficio tecnico comunale, anche su perizia del contribuente
Comodato a parenti (1° grado, linea retta)	50% base imponibile	Contratto registrato; comodante risiede nello stesso Comune; possiede al massimo un altro immobile nello stesso Comune

Le agevolazioni **non sono cumulabili tra loro** in modo automatico. In caso di dubbio, è sempre opportuno verificare con il proprio Comune.

6. Come si calcola l'IMU: la formula completa

Il calcolo dell'IMU segue una formula precisa. Si parte dalla **rendita catastale** dell'immobile (reperibile sulla visura catastale), si applica la rivalutazione del 5% e si moltiplica per il coefficiente catastale, ottenendo la base imponibile su cui applicare l'aliquota comunale.

$$\text{Rendita catastale} \times 1,05 \times \text{Coefficiente} \times \text{Aliquota} = \text{IMU annua}$$

Il saldo = IMU annua – acconto di giugno già versato

Coefficienti moltiplicatori per categoria catastale

CATEGORIA	TIPOLOGIA	COEFFICIENTE
A (escluso A/10)	Abitazioni	160
A/10	Uffici e studi privati	80
B	Collegi, convitti, uffici pubblici	140
C/1	Negozi e botteghe	55
C/2, C/6, C/7	Magazzini, rimesse, tettoie	160
C/3, C/4, C/5	Laboratori, palestre, stabilimenti	140
D (escluso D/5)	Immobili produttivi e industriali	65
D/5	Istituti di credito, cambio, assicurazione	80

7. Esempi pratici di calcolo

Per rendere concreta la formula, presentiamo tre scenari tipici con il calcolo dettagliato.

Esempio 1 — Seconda casa a Roma (cat. A/3)

Rendita catastale: **600 €**. Rivalutazione: $600 \times 1,05 = 630$ €. Base imponibile: $630 \times 160 = 100.800$ €. Aliquota Roma seconde case: 1,06%. IMU annua: $100.800 \times 1,06\% = 1.068,48$ €. Saldo dicembre (50% dell'annua): **534,24 €**.

Esempio 2 — Seconda casa a Milano (cat. A/2)

Rendita catastale: **500 €**. Rivalutazione: $500 \times 1,05 = 525$ €. Base imponibile: $525 \times 160 = 84.000$ €. Aliquota Milano: 0,86%. IMU annua: $84.000 \times 0,86\% = 722,40$ €. Saldo dicembre: **361,20 €**.

Esempio 3 — Con canone concordato a Roma

Stessi dati dell'Esempio 1, ma con canone concordato. Riduzione 25% sulla base imponibile: $100.800 \times 75\% = 75.600$ €. IMU annua: $75.600 \times 1,06\% = 801,36$ €. Risparmio annuo: circa **267 €**.

8. Codici tributo per il modello F24

Il versamento dell'IMU avviene esclusivamente tramite modello F24. È fondamentale indicare il **codice tributo corretto**.

CODICE	TIPOLOGIA	NOTE
3912	Abitazioni principali di lusso (A/1, A/8, A/9) e pertinenze	Interamente al Comune
3914	Terreni agricoli	Interamente al Comune
3916	Aree fabbricabili	Interamente al Comune
3918	Altri fabbricati (seconde case, uffici, negozi, pertinenze non esenti)	Interamente al Comune
3925	Immobili gruppo D — quota Stato	Aliquota riservata allo Stato (0,76%)
3930	Immobili gruppo D — quota Comune	Solo eventuale eccedenza deliberata

⚠ ATTENZIONE AL GRUPPO D

Per gli immobili del **gruppo D**, il versamento è sempre suddiviso in due componenti: la quota Stato (codice 3925, con aliquota riservata dello 0,76%) e l'eventuale quota Comune (codice 3930). Dimenticare una delle due quote è un errore frequente che genera avvisi di irregolarità.

9. In caso di ritardo: il ravvedimento operoso

Il **ravvedimento operoso** (art. 13 del D.Lgs. 472/1997, come riformato dal D.Lgs. 87/2024) consente di regolarizzare spontaneamente il mancato o tardivo versamento, beneficiando di sanzioni ridotte.

TERMINE	SANZIONE RIDOTTA	TIPO
Entro 14 giorni	0,083% per ogni giorno di ritardo	Ravvedimento sprint
Entro 30 giorni	1,25% (1/10 della sanzione piena)	Ravvedimento breve
Entro 90 giorni	1,39% (1/9 della sanzione piena)	Ravvedimento intermedio
Entro 1 anno	3,125% (1/8 della sanzione piena)	Ravvedimento lungo
Entro 2 anni	3,57% (1/7 della sanzione piena)	Ravvedimento biennale

Oltre alla sanzione ridotta, il contribuente deve versare anche gli **interessi legali** calcolati giorno per giorno. Il ravvedimento si perfeziona con un unico versamento che comprende imposta, sanzione e interessi, utilizzando lo stesso codice tributo dell'IMU dovuta e barrando la casella "Ravv." nel modello F24.

10. Dove verificare le aliquote del proprio Comune

La fonte ufficiale e più affidabile per verificare le aliquote IMU è il sito del **Dipartimento delle Finanze del MEF**: www1.finanze.gov.it, sezione "Nuova IMU". Si raccomanda di **non affidarsi a siti non istituzionali**: le informazioni possono essere non aggiornate o errate. In caso di dubbio, contattare direttamente l'Ufficio Tributi del proprio Comune.

Il 16 dicembre è molto più di una scadenza: è il momento in cui ogni proprietario deve fare i conti con le novità normative e le proprie condizioni patrimoniali. Conoscere le regole non è un lusso, ma l'unico modo per non pagare più del dovuto.

ANALISI USEC