

29/5/2025

Prima rata Imu entro il 16 giugno, le regole da osservare

Di Redazione

Entro il 16 giugno 2025 i contribuenti sono chiamati al versamento della prima rata Imu dovuta per l'anno corrente.

Introduzione

Si avvicina la data ultima stabilita per il versamento dell'acconto Imu dovuto con riferimento all'annualità 2025. Il tributo locale interessa tutti i soggetti che risultano proprietari o titolari di diritto reale (usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie), salve le specifiche esenzioni riconosciute in funzione delle condizioni oggettive e/o soggettive. A decorrere dal 2020 la disciplina è stata riformata dalla L. 160/2019 (articolo 1 commi da 738 a 783) in sostituzione della precedente IUC.

Soggetti obbligati e presupposto d'imposta

Ai sensi dell'articolo 1, comma 740, L.160/2019, costituisce presupposto dell'imposta **il possesso di immobili**. Più precisamente, le unità immobiliari attratte all'obbligo sono definite come segue:

- **Fabbricato**, inteso come unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale;
- **Terreno agricolo** iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato;
- **Area fabbricabile** utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Sono considerati soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi per tali il **proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi**. Altresì, sono obbligati al versamento i locatari di immobili concessi in leasing finanziario, il concessionario di aree demaniali; il genitore assegnatario dell'ex casa familiare.

Non tutti i soggetti sopra elencati sono chiamati al pagamento dell'imposta, la normativa riconosce infatti alcune specifiche **esenzioni**, tra cui la più importante è quella relativa al possesso del fabbricato a titolo di **abitazione principale** (cd. "prima casa"), a tal riguardo il comma 741 qualifica abitazione principale **l'immobile nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.

Misura del tributo e parametri di calcolo

Le basi di calcolo dell'imposta sono stabilite dalla legge istitutiva che, oltre a prevedere la base imponibile rilevante, individua anche limiti minimi e massimi delle aliquote d'imposta che possono essere applicate da ciascun Comune impositore. Il punto di partenza per la determinazione dell'imposta è l'individuazione del valore dell'immobile. Per gli **immobili dotati di rendita catastale**,

tale valore coincide con la rendita catastale al 1° gennaio dell'anno di riferimento, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente differenziato in funzione della categoria catastale del fabbricato.

La base imponibile, in questo caso, sarà la risultante della seguente operazione di calcolo:

$$\text{Base imponibile} = (\text{Rendita catastale}) \times (1,05) \times (\text{coefficiente moltiplicatore})$$

Il **moltiplicatore specifico**, come anticipato, varia in funzione della categoria catastale, di seguito il parametro da prendere in considerazione in funzione della tipologia di immobile posseduto:

Tipologia	Coeff.moltiplicatore
Immobili ad uso abitativo e pertinenze, Cat. Gruppo A (escl. A/10), C/2, C/6, C/7,	160
Cat. Gruppo B, C/3, C/4, C/5	140
Negozi commerciali e botteghe (Cat. C/1)	55
Uffici e studi privati, banche etc. (Cat. A/10, D/5)	80
Immobili speciali (Gruppo D escl. D/5)	65

Diverso è invece il criterio di calcolo del **valore degli immobili privi di rendita catastale, classificati nella categoria D, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**. In tal caso occorre prendere in considerazione il costo storico di costruzione o di acquisto, moltiplicato per specifici coefficienti di adeguamento per ciascun anno di sostenimento del costo, previsti dal D.M. 14/3/2025. Tale metodologia deve essere applicata sino a quando l'immobile non è attribuita la rendita catastale.

Anche per le **aree fabbricabili**, si tiene in considerazione un metodo alternativo di calcolo imperniato indicatori di **mercato**: il valore dell'immobile è infatti dato dal "*valore venale in comune commercio*". Infine, la **base imponibile dei terreni agricoli** è calcolata moltiplicando il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 5% e moltiplicato per 125.

Determinato il valore catastale, si moltiplicherà tale ammontare per le **aliquote percentuali determinate da ciascun Comune**, le cui delibere e regolamenti sono pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze. Con esclusivo riferimento alla **prima rata 2025**, si potrà determinare l'importo dovuto facendo riferimento alle aliquote in vigore nel 2024, anche se è data facoltà di applicare sin da subito le aliquote vigenti per il 2025, sempre che il Comune le abbia già pubblicate.

L'importo va inoltre parametrato in proporzione **alla quota di possesso, nonché ai mesi dell'anno** durante i quali il possesso si è protratto. A tal riguardo, è conteggiato per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Si ricorda che l'importo effettivo da versare è arrotondato all'unità di euro, in difetto se la frazione è inferiore o uguale a 0,49, in eccesso in caso contrario. Alcuni comuni, inoltre, riconoscono l'esenzione dal pagamento per importi (annui) inferiori a 12 euro complessivamente dovuti all'ente locale.

Termini e modalità di pagamento

L'imposta può essere versata al Comune in:

- **due rate di pari importo scadenti il 16 giugno 2025 e 16 dicembre 2025, ovvero**
oppure
- **in unica soluzione entro il 16 giugno 2025.**

Il pagamento può essere eseguito mediante apposito **bollettino postale** ovvero con **modello F24**, avendo cura di riportare nella sezione "Imu e altri tributi locali", l'anno di riferimento, codice ente, ed uno dei seguenti **codici tributo**:

- **"3912"** IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze;
- **"3913"** IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale;
- **"3914"** IMU - imposta municipale propria per i terreni;
- **"3916"** IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili;
- **"3918"** IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati;
- **"3925"** IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - quota Stato;
- **"3930"** IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune.

Principali esenzioni da ricordare

Le fattispecie esentate sono previste innanzitutto dalla legge, ma possono essere previste ulteriori particolari esenzioni totali o parziali dai singoli comuni. Si richiamano di seguito le **principali casistiche di esenzione da tenere a mente**:

- Abitazione principale: l'immobile nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- Fabbricati con destinazione ad usi culturali;
- Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- Immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane;
- Immobili occupati abusivamente, inutilizzabili e indisponibili, per i quali sia stata presentata denuncia alle autorità giudiziarie;
- Immobili merce (costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice e non locati);
- Immobili colpiti da eventi calamitosi;
- Immobili posseduti da enti non commerciali e utilizzati per scopi istituzionali dell'ente;
- Terreni agricoli posseduti e condotti da imprenditori agricoli professionali o dai coltivatori diretti;
- Terreni agricoli situati in zone montane o di collina individuate a livello ministeriale oppure ubicati nei comuni delle isole minori.