



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 20/11/2025

Spett.le Cliente

Studio Commerciale - Tributario

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 25, Cap 00156 Roma

Tel 06/99180740

e-mail: info@studiomasciotti.it

sito web: www.studiomasciotti.it

Oggetto:

Il saldo IMU 2025

(in scadenza martedì 16 dicembre 2025,

non dovuto per le abitazioni principali non di lusso)

- ***chi lo versa, come si versa, quando si versa, esempi pratici di calcolo IMU sui fabbricati, casi di esenzione IMU e casi di riduzione IMU.***

Novità: Ai fini del calcolo del saldo, occorre utilizzare:

- le aliquote eventualmente deliberate dal comune per il 2025 se il prospetto delle aliquote (con gli estremi della relativa delibera) è stato pubblicato sul sito del MEF entro il 28/10/2025
- in caso contrario, si applicano le aliquote "di base" (non più le aliquote disposti per l'anno precedente).



Ascolta registrazione audio-video su: https://youtube.com/shorts/4KhmkHk_788

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma

Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Entro il prossimo martedì 16 Dicembre 2025 va effettuato il versamento del saldo IMU 2025.

Il nostro Studio, nelle prossime settimane, procede per i Clienti che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo del saldo IMU 2025 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento F24 che provvederemo a inviare via mail.

Riepilogo scadenze acconto e saldo Imu per l'anno 2025:

TERMINI DI VERSAMENTO IMU 2025	Scadenze	Versamento
	16/06/2025	Acconto o unica soluzione IMU 2025
	16/12/2025	Saldo IMU 2025

Si precisa che **per l'abitazione principale** (immobile in cui vi è dimora e residenza):

- non di lusso, **non è dovuta l'IMU**;
- di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9), è dovuta l'IMU.

"IMU"

L'IMU sostituisce sia l'ICI e, per la componente immobiliare, sostituisce anche l'Irpef e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati; in altre parole:

- ***se l'immobile non è locato, di regola, si paga (solo) l'IMU;***
- ***se l'immobile è locato, si paga l'IMU nonché Irpef e addizionali (o cedolare secca) dovute sul reddito derivante dal possesso dell'immobile locato.***

In estrema sintesi si specifica che:

- **l'IMU deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" "immobili": fabbricati, aree edificabili e terreni anche quelli incolti;**
- **i possessori** degli immobili assoggettati a IMU **sono**:
 - il proprietario (quindi non paga IMU il nudo proprietario);
 - il titolare di un diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
 - il genitore assegnatario della casa familiare per effetto di sentenza di separazione o di divorzio o di Provvedimento di assegnazione;
 - il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma
Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it

- la base imponibile IMU si calcola in modo differente a seconda della tipologia dell'immobile;
- sulla base imponibile si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie.

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (non di lusso) e le pertinenze (ossia, l'abitazione principale non di lusso è esente dal versamento dell'IMU).

Si ricorda che ai fini IMU, per **abitazione principale** si intende l'unica unità immobiliare (iscritta o iscrivibile in catasto) nella quale il possessore e il suo nucleo familiare "dimorano abitualmente" e "risiedono anagraficamente"; pertanto:

- per potersi qualificare abitazione principale il possessore deve contemporaneamente "dimorare nell'immobile e averci la residenza anagrafica" (non è quindi sufficiente la dimora, ma è necessario avere anche la residenza nell'immobile e viceversa);
- se vi sono due immobili comunicanti, accatastati separatamente, adibiti entrambi ad abitazione principale dal possessore, si potrà godere della esenzione Imu per abitazione principale soltanto per uno di questi due immobili;
- non è più assimilato alla abitazione principale l'immobile concesso ad uso gratuito a parenti; per tali immobili quindi si paga l'IMU con l'aliquota ordinaria (il Comune può assimilare all'abitazione principale l'immobile concesso in uso gratuito a genitori o figli);
- il singolo Comune (come in passato) può 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.

È assimilata alla abitazione principale (e quindi è esente da Imu) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli per effetto della sentenza di separazione o di divorzio o provvedimento di assegnazione, qualora il genitore assegnatario dimori e risieda nell'immobile assegnato (il MEF evidenzia che, ai fini dell'assimilazione in esame, l'individuazione della "casa familiare" è effettuata dal Giudice con proprio Provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del Comune, a prescindere dalla proprietà in capo ai genitori / altri soggetti - ad esempio, i nonni - e dai requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario, che risultano pertanto irrilevanti ai fini dell'assimilazione).



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Novità: la Corte Costituzionale con una recente sentenza (n. 209 del 2022) ha sancito l'illegittimità della limitazione dell'esenzione IMU per l'abitazione principale al solo immobile in cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente. Dunque, è sufficiente che i coniugi "risiedano" E "dimorano abitualmente" in immobili diversi per legittimare l'esenzione per entrambi gli immobili, a nulla rilevando se questi siano situazioni in comuni diversi o meno. Ciò in considerazione del fatto che l'attuale norma introduce una disparità di trattamento tra le coppie sposate e le unioni non formalizzate. A seguito di tale sentenza, pertanto, **ciascun coniuge proprietario / soggetto passivo IMU dell'immobile in cui risiede e dimora abitualmente può fruire dell'esenzione / agevolazione IMU** per la propria abitazione principale, a prescindere dalla residenza e dimora abituale degli altri componenti del nucleo familiare.

Nella seguente tabella si evidenziano i principali immobili esenti da IMU:

Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU
<u>Abitazione principale</u> con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)
<u>Pertinenze dell'abitazione principale: C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie)</u> nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate
<u>Terreni agricoli ubicati in aree montane</u>
<u>Dal 2022 (per le imprese costruttrici) gli immobili invenduti e non locati (ma fare Dichiarazione Imu)</u>
<u>Fabbricati classificati/classificabili categorie catastali da E1 a E9</u>

ESEMPI:

- 1) Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in una casa a Roma. Rendita € 1.000.
Nel 2025 usufruiscono della esenzione IMU.
- 2) Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in immobili diversi ed in particolare rispettivamente in una casa a Roma (Concetta, che è proprietaria della casa a Roma) e a Fiumicino (Pasquale, che è proprietario della casa a Fiumicino). Nel 2025 usufruiscono ciascuno della esenzione IMU per il rispettivo immobile di proprietà in cui risiedono e dimorano abitualmente.

L' IMU per il 2025 è dovuta per i seguenti immobili.

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma
Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Immobili per i quali è dovuta l'IMU

<u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>
<u>Immobile concesso in uso gratuito a familiari</u>
<u>Abitazioni concesse in affitto</u>
<u>Pertinenze che non sono relative all'abitazione principale</u>
<u>Terreni edificabili</u>
<u>Abitazioni principali "di lusso" ossia appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9</u>
<u>Immobili strumentali posseduti da imprese e professionisti</u>
<u>ecc...</u>

ESEMPIO

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,86%. La base imponibile 2025 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€2.000 \times 1,05 \times 160 = € 336.000$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2025 sarà quindi pari a $336.000 \times 0,86\% = 2.889,60$, che si arrotonda a euro 2.890.

L'IMU si versa con Modello F24 (o con specifico bollettino di c/c postale o con F24 ordinario o semplificato) e si paga:

- **in 2 rate:**
 - **16 Giugno 2025**, (applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente, in caso di mancata approvazione da parte del Comune del prospetto delle aliquote predisposto dal MEF)
 - **16 Dicembre 2025** (rata a congruaglio e si tiene conto del prospetto delle aliquote pubblicate sul sito del MEF).

TERMINI DI VERSAMENTO IMU 2025	Scadenze	Versamento
	16/06/2025	Acconto o unica soluzione IMU 2025
	16/12/2025	Saldo IMU 2025

Novità: Ai fini del calcolo del saldo, occorre utilizzare:

- le aliquote eventualmente deliberate dal comune per il 2025 se il prospetto delle aliquote (con gli estremi della relativa delibera) è stato pubblicato sul sito del MEF entro il 28/10/2025
- in caso contrario, si applicano le aliquote "di base" (non più le aliquote disposti per l'anno precedente).

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma
Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it

Le aliquote IMU "di base" sono previste dal citato DL n. 201/2011:

- **aliquota ordinaria di base**, applicabile alla maggior parte dei casi, pari all'8,6‰.

Si rammenta che, considerata la potestà regolamentare dei Comuni (ex art. 52, Dlgs. 466/97), sia in materia di aliquote che di riconoscimento di eventuali detrazioni e riduzioni al sussistere di specifiche situazioni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF.

I Comuni possono:

- **diversificare le aliquote entro un range minimo e massimo** (disposto per legge),
- **assimilare all'abitazione principale l'unità posseduta (a titolo di proprietà o usufrutto) da anziani/disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero/sanitari per ricovero permanente, purché non locata.**

IMU e immobili concessi in comodato a parenti

L'immobile concesso in uso gratuito a familiari non può più essere assimilato, con delibera comunale, all'abitazione principale e quindi godere di esenzione IMU. Al ricorrere di determinate condizioni, è possibile fruire solo di una riduzione del 50% della base imponibile IMU.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 10, Finanziaria 2016 è prevista una **agevolazione IMU per gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli)** che consiste nella **riduzione del 50% della base imponibile IMU**.

A tal fine è tuttavia necessario che:

- l'immobile costituisca l'abitazione principale del comodatario (sua dimora abituale e immobile nel quale risulta la residenza anagrafica);
- il comodante non possieda in Italia altri immobili ad uso abitativo, ad eccezione dell'abitazione principale;
- il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. In altre parole, l'abitazione principale del comodante (sia essa di proprietà o meno) e l'immobile concesso in comodato devono essere ubicati nello stesso Comune;
- sia l'immobile concesso in comodato che l'abitazione principale del comodante siano non di lusso ossia non accatastati A/1, A/8 o A/9;
- il contratto di comodato sia registrato all'Agenzia delle Entrate;
- sia presentata la dichiarazione IMU attestante il possesso di detti requisiti.



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Fabbricati locati a canone concordato (anni 3 + 2)

Per le abitazioni locате a canone concordato l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75% (quindi, vi è un abbattimento del 25%). In tal caso è necessario avere anche la specifica certificazione del canone concordato.

Riepilogo degli immobili per i quali è prevista una riduzione Imu:

Immobili per i quali è prevista riduzione Imu
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 previste dalla norma
gli immobili concessi in locazione a canone concordato (riduzione del 25%)

In caso di tardivo / omesso versamento dell'IMU

In caso di tardivo / omesso versamento dell'IMU:

- sono applicabili le sanzioni di cui all'art. 13, D.Lgs. n. 471/97, fermo restando che il Comune può prevedere circostanze attenuanti o esimenti delle sanzioni previste dal citato art. 13;
- è possibile beneficiare della riduzione delle sanzioni in applicazione del nuovo ravvedimento operoso di cui all'art. 13, D.Lgs. n. 472/97 (per l'IMU il ricorso al ravvedimento non è possibile quando la violazione è stata contestata / sono iniziate attività di controllo)

IMP.:

- *per chi ha acquistato (a qualunque titolo: acquisto, donazione, successione, ecc...) o venduto nel corso del 2025 immobili, si chiede di consegnarci l'atto di disposizione (es. atto di acquisto, vendita, donazione, successione) dell'immobile.*

IMP. E' possibile ascoltare anche una registrazione audio video di questa circolare informativa su:

https://youtube.com/shorts/4KhmKHk_788

Lo Studio resta a disposizione per qualunque chiarimento in merito, e si coglie l'occasione per porgerVi cordiali saluti.

Dott. Masciotti Fabrizio

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma

Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it