

Quadro Sinottico Disciplina IMU 2025

Sintesi Novità 2025

Calcolo Acconto 2025

Calcolo Saldo 2025

Applicazione Esenzioni,
Riduzioni e Detrazioni

Stima valore aree fabbricabili

Calcolo ravvedimento operoso

Stampa F24

Dichiarazione IMU 2025 con trasmissione
telematica per persone fisiche

Autocertificazioni

EXPERT

MADE SIMPLE

IMU



Geo
network
software per l'edilizia
e lo studio professionale



EXPERT IMU
Software per la gestione professionale
di tutti i calcoli ed adempimenti IMU.

IMU 2025: COSA È CAMBIATO?

Nel 2025, l'Imposta Municipale Propria (IMU) è stata oggetto di alcune modifiche normative significative. Ecco le principali disposizioni introdotte

Prospetto delle Aliquote IMU:

A partire da quest'anno, i Comuni sono obbligati a redigere e trasmettere al Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) un "Prospetto delle Aliquote IMU" utilizzando l'applicazione "Gestione IMU" disponibile sul Portale del Federalismo Fiscale. Questo prospetto deve essere adottato entro il 28 febbraio 2025 e trasmesso al MEF entro il 14 ottobre 2025, con pubblicazione ufficiale prevista entro il 28 ottobre 2025. In assenza di tale adempimento, si applicheranno le aliquote base previste dalla normativa nazionale.

Calcolo dell'Acconto IMU 2025:

Per il versamento dell'acconto, con scadenza il 16 giugno 2025, i contribuenti possono:

- 1. Utilizzare le aliquote dell'anno precedente:** Se il proprio Comune non ha ancora pubblicato il nuovo Prospetto delle Aliquote, è possibile calcolare l'acconto basandosi sulle aliquote e detrazioni in vigore nel 2024.
- 2. Applicare le nuove aliquote 2025:** Se il Prospetto delle Aliquote IMU 2025 è già disponibile sul portale del MEF, è possibile calcolare l'acconto utilizzando le nuove aliquote deliberate per l'anno in corso.

Calcolo del Saldo IMU 2025:

Il saldo, da versare entro il 16 dicembre 2025, dovrà essere calcolato applicando le aliquote definitive pubblicate nel Prospetto delle Aliquote IMU 2025. In questa fase, si procederà al conguaglio, compensando eventuali differenze rispetto all'acconto versato.

Esenzioni e Riduzioni:

Rimangono confermate le esenzioni per gli immobili adibiti ad abitazione principale non di lusso (categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9) e le relative pertinenze. Inoltre, è prevista una riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado, a determinate condizioni.

È fondamentale che i contribuenti verifichino le delibere del proprio Comune di residenza per conoscere le aliquote specifiche applicabili e rispettare le scadenze previste per il versamento dell'IMU 2025.



IMPOSTA	DISCIPLINA IMU 2025
Riferimenti Normativi Principali	Art. 13 DL n. 201/2011 e ss. mm; legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.), Legge n. 160/2019 art. 1 commi 739/783, art. 5 - decies, comma 1, del DL n. 146/2021 (convertito in legge 215/2021), art. 1 commi 81, 82 e 758, legge finanziaria 2023 n. 197/2022 e legge finanziaria 2024 n. 231/2023.
Presupposto	Possesso di immobile e/o detenzione di immobile
Immobili soggetti ad imposta	• Unità immobiliari ad uso abitativo (cat. A) non considerate “abitazione principale”. • Unità immobiliari accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, anche se adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7). • Unità immobiliari categoria C* e D. • Fabbricati rurali ad uso strumentale. • Aree fabbricabili. ** • Terreni agricoli (salvo esenzioni). Si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. <i>*Sono esclusi dalla tassazione gli immobili categoria C/02, C/06 e C/07 direttamente adibiti a pertinenza dell'abitazione principale (escluse categorie A/1, A/8, A/9) fino ad un massimo di una per ciascuna categoria indicata.</i> <i>** E' altresì esclusa dalla tassazione l'area fabbricabile pertinenza del fabbricato: il comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera “parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente...”.</i>
Immobili esenti	Esenzioni previste per legge: • Immobili occupati abusivamente ovvero, gli immobili non utilizzabili né disponibili, occupati abusivamente e per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria. • Abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo”; (art. 1, comma 741, lettera b, legge n. 160/2019 modificata dall'art. 5 – decies, comma 1, DL n. 146/2021). • Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze, una per ogni categoria (C/2, C/6 e C/7), fino ad un massimo di tre, di cui una per ciascuna categoria. • Abitazioni assimilate all'abitazione principale per legge o per regolamento comunale. • Unità appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. • Immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari o soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. • Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (DM 22.04.2008). • Abitazione principale appartenente al personale delle Forze Armate, Polizia, Vigili del Fuoco, senza condizione di dimora abituale e residenza. • L'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (esenzione applicabile per una sola unità). • Casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione. • Immobili dello Stato e degli enti territoriali ecc. • “Beni merce” (art. 1, comma 751, della L. 160/2021): “A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU. • Comuni fino a 5.000 abitanti: esenzione versamento IMU per il 2023 e 2024 per i contribuenti che utilizzano gli immobili in loro possesso come beni strumentali per l'esercizio di attività di commercio al dettaglio, artigiani e soggetti simili. • Immobili posseduti e utilizzati dagli Enti non commerciali (ENC) per attività previdenziali, assistenziali, ecc.

Immobili esenti	Esenzioni deliberate dal Comune (per equiparazione ad abitazione principale): • Terreni agricoli e terreni non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. • Terreni agricoli e terreni non coltivati ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della legge 28 dicembre 2001, n. 44. • Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile. • Terreni agricoli ricadenti nei comuni riportati nella Circolare n. 9 del 14.06 1993 come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione, l'esenzione vale solo per i terreni che ricadono nelle zone parzialmente delimitate).
Chi deve pagare	• Possessori di immobili. • Titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su singolo immobile. Con l'eliminazione della TASI gli inquilini, utilizzatori sono esclusi dall'imposta. • Il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice a meno che non sia abitazione principale. • Concessionario su aree demaniali. • Locatario di beni concessi in locazione finanziaria (anche da costruire od in corso di costruzione). • In caso di pluralità di proprietari o titolari di diritti, ognuno paga secondo le proprie agevolazioni, nessun obbligo "in solido".
Calcolo base imponibile	Secondo la tipologia immobiliare: 1) Fabbricato iscritto in catasto con rendita attribuita: $\text{valore della rendita} \times 1,05\% \times \text{moltiplicatore secondo tipologia catastale}$: • 160 per categoria a e C/2, C/6 e C/7, (escluso A/10). • 140 per categoria B e C/3, C/4 e C/5. • 80 per categoria D/5 ed A/10. • 65 per categoria D (escluso D/5). • 55 per categoria C/1. 2) Fabbricati classificabili nel Gruppo D e non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, il valore è determinato tramite applicazione di coefficienti annualmente aggiornati da appositi decreti del MEF. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo. 3) Aree fabbricabili: valore venale secondo zona territoriale, indice di edificabilità, destinazione d'uso, oneri di adattamento del terreno e prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile. 4) Terreni agricoli: reddito dominicale rivalutato del 25%, moltiplicato x 135. È riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76%; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio.
Calcolo acconto	In mancanza di una nuova delibera approvata in tempo utile l'importo dovuto andrà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente, facendo riferimento all'aliquota minima stabilita per legge in assenza di determinazione da parte del Comune. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
Calcolo saldo	Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate dai comuni e pubblicate sul sito MEF entro i termini di legge. <i>Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio e dovrà tenere conto di eventuali aumenti o diminuzioni dell'aliquota dell'8,6 per mille, se deliberati dai Comuni.</i>
Quando si paga	16 Giugno e 16 Dicembre 2025 o in unica soluzione il 16 Giugno 2025.

**Aliquote IMU
Standard**

Fattispecie	Norma di Riferimento	Aliquota stabilita dalla legge	Aliquota minima che può essere stabilita dal comune	Aliquota massima che può essere stabilita dal comune	Ulteriore aumento che può essere stabilito dal comune in sostituzione della maggiorazione TASI (art. 1, comma 755, della legge n. 160/2019)
Abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	art. 1, c. 740, L. n. 160/2019	Esente			non previsto
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 * si applica una detrazione di euro 200	art. 1, c. 748, L. n. 160/2019	0,5%*	0	0,6%*	0,68%
Fabbricati del gruppo catastale D	art. 1, c. 753, L. n. 160/2019	0,86% (0,76% riservato allo Stato)	0,76%	1,06%	1,14%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	art. 1, c. 751, L. n. 160/2019	0,1% (esenti dal 2022)	0	0,25% (esenti dal 2022)	non previsto/esenti dal 2022
Fabbricati rurali strumentali	art. 1, c. 750, L. n. 160/2019	0,1%	0	0,1%	non previsto
Altri fabbricati (fabbricati diversi da abitazione principale, fabbricati del gruppo catastale D, fabbricati merce, fabbricati rurali strumentali)	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%	1,14%
Aree fabbricabili	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%	1,14%
Terreni agricoli (se non esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, legge n. 160/2019)	art. 1, c. 752, L. n. 160/2019	0,76%	0	1,06%	non previsto

Imposta locale Immobiliare autonoma ILIA (FVG)	Introdotta dalla Legge Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 17/2022 (ILIA) con la possibilità di disciplinare i tributi locali comunali di natura immobiliare istituiti con legge statale, anche in deroga alla medesima legge, definendone le modalità di riscossione e consentendo agli enti locali di modificare le aliquote e di introdurre esenzioni, detrazioni e deduzioni. Per quanto riguarda l'abitazione principale, esente a condizione che non sia in categoria catastale di lusso, l'ILIA si conforma a quanto previsto dalla sentenza n. 208/2022 della Corte costituzionale, precisando che "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente". Di conseguenza, anche nell'ILIA, viene escluso ogni riferimento al "nucleo familiare" del soggetto passivo di imposta. L'imposta locale autonoma, riduce la pressione fiscale anche a beneficio delle imprese. Difatti, l'aliquota massima applicabile per i fabbricati strumentali all'attività economica, passa dallo 1,06% al 0,96%.
ILIA (Imposta Locale Immobiliare Autonoma) adottata dalla Regione Friuli Venezia Giulia	Nuovi codici tributo previsti per l'ILIA, secondo il seguente schema: Codice Tributo 5900 ILIA per abitazione principale e relative pertinenze (ex codice tributo nazionale IMU 3912) da utilizzare esclusivamente nel modello di pagamento F24 ordinario. Codice Tributo 5901 ILIA per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata. Codice Tributo 5902 ILIA per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata e ulteriori rispetto al primo. Codice Tributo 5903 ILIA per fabbricati rurali ad uso strumentale (ex codice tributo IMU3913). Codice tributo 5904 ILIA per i terreni (ex codice tributo IMU 3914). Codice tributo 5905 ILIA per le aree fabbricabili (ex codice tributo IMU 3916). Codice tributo 5906 ILIA per i fabbricati classificati nel Gruppo catastale D e strumentali all'attività economica (ex codici tributo IMU 3925 e 3930 accorpati in unico tributo ai fini ILIA). 5907 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D e non strumentali all'attività economica). 5908 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati strumentali all'attività economica diversi da quelli classificati nel Gruppo catastale D). 5909 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per gli altri immobili). 5910 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per gli interessi da attività di accertamento). 5911 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per le sanzioni da attività di accertamento)
Aliquote IMU	L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. - Fabbricati rurali strumentali: 0,1% (1 per mille). - L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. - Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento. - Per gli immobili diversi dall'abitazione principale (e diversi da fabbricati rurali ad uso strumentale, fabbricati costruiti per la vendita, terreni agricoli ed immobili ad uso produttivo (gruppo catastale D)), l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. IMPORTANTE I comuni, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI). A decorrere dall'anno 2021, i comuni, possono diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Formula calcolo	Valore dell'immobile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota/12.
Detrazioni	<i>Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.</i>
Riduzioni ed esenzioni	Di carattere generale: Riduzione della base imponibile. • 50% per immobili vincolati di interesse storico- artistico. • 50% per fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità deve essere di carattere oggettivo (fatiscenza pericolosità dell'immobile) accertata ed espressamente dichiarata dal comune in cui l'immobile è situato, dietro perizia di stima asseverata da tecnico abilitato. Restano a carico del richiedente le spese di perizia. • 50% fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale a patto che: a) Il contratto sia stato registrato. b) Il comodatario adibisca l'immobile a propria abitazione principale. c) Il comodante possieda solo un immobile in tutto lo Stato e sia residente nello stesso comune (o al massimo possieda quello in cui risiede). La riduzione di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge superstite in presenza di figli minori. Canone concordato: riduzione dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, al 75% per gli immobili locati a canone concordato. L'IMU relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni. La deduzione di cui sopra non si applica ai fini IRAP Invariate le esenzioni e le agevolazioni IMU, fatta eccezione per i pensionati A.I.R.E (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero). 50% per "contribuente pensionato residente all'estero" l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia è pari al 50%.
Come si paga	Il versamento del tributo è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice. F24 e F24 semplificato secondo i codici tributi istituiti o istituendi dell'Agenzia delle Entrate.
Dichiarazione IMU	L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal Comune. La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta [art. 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019]. 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.