

**GUIDA AGLI ADEMPIMENTI**

---

## ***Imu 2025: in scadenza la prima rata***

di **Alessandro Bonuzzi**

Seminario di specializzazione

**Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta**

Scopri di più

Entro il **prossimo 16.6.2025** va pagata la **prima rata** dell'**Imu 2025** determinata utilizzando **le aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente (2024)**.

Il **versamento dell'imposta** può essere effettuato tramite **bollettino** c/c postale oppure con **modello F24** (ordinario o semplificato). Nel secondo caso **vanno utilizzati** i seguenti **codici tributo**:

- **3912 Abitazione principale** e relative pertinenze;
- **3913 Fabbricati rurali** ad uso strumentale;
- **3914 Terreni**;
- **3916 Aree fabbricabili**;
- **3918 Altri fabbricati**;
- **3925 Immobili** ad uso produttivo **categoria D – STATO**;
- **3930 Immobili** ad uso produttivo **categoria D – COM**.

Se l'**Imu complessivamente dovuta** per tutti gli **immobili situati nello stesso Comune** è **inferiore a 12 euro**, il **versamento non deve essere effettuato**.

L'obbligo riguarda i **possessori** di immobili ubicati **sul territorio nazionale** dovendo intendersi per tali i **proprietari**, nonché i titolari di un **diritto reale (usufrutto, abitazione, enfiteusi, uso e superficie)** e:

- i **conduttori** di immobili oggetto di **leasing**;
- i **concessionari**, per quanto riguarda le aree demaniali;
- il **genitore assegnatario** dell'abitazione familiare per **effetto del provvedimento del giudice**.

Se l'immobile è **posseduto da più soggetti**, ciascuno è titolare di un'**autonoma obbligazione**, **non trovando applicazione alcuna solidarietà** per la debenza dell'imposta.

L'Imu non è dovuta per l'**abitazione principale** e le **connesse pertinenze**, intendendosi per tale l'unità immobiliare:

- **non di lusso**, quindi **non rientrante nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9**;
- in cui il proprietario e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.

L'abitazione principale **di lusso A/1, A/8 o A/9** **sconta l'imposta**, ma con **applicazione di un'aliquota ridotta (0,50%)** e di una **detrazione di 200 euro**.

A seguito della [sentenza n. 209/2022](#) della Corte Costituzionale, **ciascun coniuge**, se risiede e dimora abitualmente **nell'abitazione di sua proprietà**, può fruire dell'**esenzione** Imu prevista per l'abitazione principale, **indipendentemente dalla residenza e dimora abituale dell'altro coniuge**, appartenente al **medesimo nucleo familiare**.

Inoltre, con particolare riguardo alle **abitazioni dei soggetti fragili**, va tenuto presente che **lo specifico Comune può prevedere** che possa essere **considerata abitazione principale ai fini Imu la casa posseduta dall'anziano o dal disabile** che sposta **la residenza nell'istituto di ricovero** per degenza permanente, sempreché l'immobile **non sia locato**.

La normativa prevede le **seguenti riduzioni** di carattere generale della **base imponibile** dell'imposta:

- **del 50% per gli immobili "vincolati"** in quanto di interesse storico o artistico;
- **del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);
- **del 50% per gli immobili concessi in comodato a genitori o figli** nel rispetto di specifiche e rigide condizioni (**immobile non di lusso e utilizzato come abitazione principale**, registrazione del contratto di comodato, comodante con possesso di un solo altro immobile in Italia e con residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato);
- **del 25% per gli immobili concessi in locazione a canone concordato**.

L'**omesso o tardivo** versamento dell'Imu è punito con la **sanzione** amministrativa **del 25%** (dello 0,0833% **per ogni giorno di ritardo**, se questo **non supera il 14° giorno dalla scadenza**, o **del 12,50%**, **se il ritardo non supera i 90 giorni**) di cui all'[articolo 13, D.Lgs. 471/1997](#). Resta ferma la possibilità di beneficiare dell'istituto del **ravvedimento** operoso, con conseguente **riduzione della sanzione dovuta per sanare l'irregolarità** (riduzione a **1/10 entro i 30 giorni**, **1/9 entro i 90 giorni**, **1/8 entro l'anno**, **1/7 oltre l'anno dalla scadenza**).