

Il computo dei mesi di possesso ai fini IMU

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Tutto quesiti e casi operativi sulle dichiarazioni dei redditi

Scopri di più

L'imposta municipale unica (IMU) è dovuta, ai sensi dell'[art. 1, comma 761, Legge n. 160/2019](#), per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso del singolo terreno o del singolo fabbricato.

Nel dettaglio, la disposizione afferma che *«il mese durante il quale il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente»*.

Ne discende che se, ad esempio, l'immobile risulta acquistato prima del 15 o del 16 del mese, da verificare in base al numero di giorni in cui è composto il mese stesso, **l'imposta deve essere pagata dall'acquirente o cessionario** secondo possessore.

Se, diversamente, l'immobile risulta acquistato oltre il 15 o il 16 del mese, sempre da verificare in base al numero di giorni in cui è composto il mese stesso, **l'imposta deve essere versata dal cedente** primo possessore.

Inoltre, come indicato dalla disposizione, **il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico**, nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Pertanto, **occorre conteggiare in capo all'acquirente**, secondo possessore:

- **il giorno di trasferimento del possesso dell'immobile;**
- **l'intero mese del trasferimento del possesso dell'immobile, se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.**

Si ipotizzi, quindi, il caso di un **fabbricato ceduto dal primo possessore il 15 novembre 2025**; il mese di **novembre è composto da 30 giorni** e il **giorno di trasferimento deve essere**

conteggiato in capo all'acquirente secondo possessore. Di conseguenza, agli effetti del pagamento dell'IMU, **il soggetto passivo per il mese di novembre è l'acquirente**, che risulta possessore per 16 giorni su un totale di 30 giorni del mese.

Si ipotizzi, ora, il diverso caso di un fabbricato ceduto dal **primo possessore il 17 ottobre 2025**; **il mese di ottobre è composto da 31 giorni** e il **giorno di trasferimento deve essere conteggiato in capo all'acquirente** secondo possessore. Di conseguenza, agli effetti del pagamento dell'IMU, **il soggetto passivo del mese di ottobre è il cedente**, che risulta possessore **per 16 giorni su un totale di 31 giorni del mese**.

La normativa tratta unicamente il caso del "*trasferimento del possesso*" e non, per ipotesi, la **variazione di destinazione del singolo immobile o la variazione della quota di possesso**.

Si ritiene, però, che **detti criteri debbano essere applicati** anche per le **altre variazioni avvenute nell'anno**.

Consideriamo un fabbricato abitativo, non di lusso, acquistato il 1° agosto 2025 e adibito ad abitazione principale dal 16 novembre, giorno di **variazione della residenza anagrafica da parte del nuovo possessore**, nonostante dimorasse abitualmente già all'interno dell'immobile da inizio del mese di agosto.

In questa ipotesi il fabbricato può considerarsi abitazione principale del contribuente **solo per i mesi di novembre e dicembre**.

Vale a dire che il contribuente, per i mesi di agosto, settembre e ottobre, deve versare l'IMU, calcolata con l'aliquota degli altri fabbricati.

Così la **variazione della quota di possesso di un immobile**, prima posseduto al 50% e poi al 100%, avvenuta il 15 settembre, prevede **il versamento dell'IMU calcolata sul 50%** di possesso fino al mese di agosto e poi sul **100% di possesso dal mese di settembre in poi**.