



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Saldo IMU 2025

di Alessandro Bonuzzi

Convegno di aggiornamento

Tutto quesiti e casi operativi sulle dichiarazioni dei redditi

[Scopri di più](#)

Il prossimo **16.12.2025** scade il **termine per il versamento del saldo IMU 2025**, che sono tenuti a effettuare i **possessori** di immobili situati sul **territorio dello Stato**. Per tali devono intendersi sia i **proprietari**, sia i titolari di un **diritto reale** quale usufrutto, abitazione, **uso, enfiteusi e superficie**.

Ciascun possessore è titolare di un'**obbligazione autonoma**, assumendo rilevanza le **peculiari condizioni soggettive e oggettive**.

L'abitazione principale e le relative pertinenze, nel limite di **una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7**, sono esenti dal tributo. Per **abitazione principale** deve intendersi 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**.

La [**sent. n. 209/2022, Corte Costituzionale**](#), ha sancito l'**illegittimità** della **disciplina IMU** nella parte in cui limita l'esenzione per l'abitazione principale **a un solo immobile** in cui il **proprietario e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente**.

La [**lett. b\), comma 741, dell'art. 1, Legge n. 160/2019**](#), infatti, prevederebbe che, laddove il nucleo familiare **abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, nello stesso Comune o in Comuni diversi**, l'**esenzione IMU prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze possa applicarsi a un solo immobile “scelto dai componenti del nucleo familiare”**.

Invece, per effetto della sentenza citata, **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**.



Alle stesse conclusioni, peraltro, è giunta la **Corte di Cassazione**, con la [sent. n. 4292/2025](#) e l'**ord. n. 9620/2025**, stabilendo che **laddove i coniugi risiedano e dimorino abitualmente in immobili diversi** ubicati nello stesso Comune, ciascun coniuge può considerare **l'immobile in cui risiede e dimora abitualmente la propria abitazione principale** beneficiando così dell'esenzione IMU.

L'**abitazione principale di lusso** non fruisce **dell'esenzione dall'imposta**; tuttavia, **sconta l'IMU con aliquota ridotta (0,5%) e detrazione di 200 euro**.

Si ricorda, poi, che **non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per l'unità immobiliare posseduta da "italiani non residenti"**, iscritti all'Aire e pensionati. Tuttavia, è riconosciuta la **riduzione del 50%** dell'IMU dovuta **per l'unità immobiliare**:

- **non locata oppure data in comodato d'uso,**
- **posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti,**
- **titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia.**

In linea generale, la **base imponibile IMU** va **calcolata applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% il moltiplicatore** corrispondente alla tipologia di immobile fissato **in misura pari a:**

- **160**, per gli immobili della **categoria catastale A** (salvo A10), C2, C6 e C7;
- **140**, per gli immobili della **categoria catastale B, C3, C4 e C5**;
- **80**, per gli immobili della **categoria catastale A10 e D5**;
- **65**, per gli immobili della **categoria catastale D** (salvo D5);
- **55**, per gli immobili della **categoria catastale C1**.

Godono della **riduzione** della base imponibile:

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

Il **versamento dell'IMU può essere** effettuato con **modello F24** utilizzando 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.