

IMU - Versamento acconto

a cura di Francesco Veroi - Dottore commercialista in Roma

Chi

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta municipale propria dovuta al comune per l'anno in corso in **due rate** (la prima in **acconto** e la seconda a saldo) oppure in **unica soluzione annuale** entro il termine di versamento dell'acconto.

V. IMU - Versamento saldo.

L'imposta municipale propria:

- ha per presupposto il **possesso di immobili** ubicati nel territorio nazionale (ad esclusione di quelli ubicati nel Friuli-Venezia Giulia, soggetti ad ILIA, nella provincia di Trento, soggetti ad IMIS, e nella provincia di Bolzano, soggetti ad IMI);
- è dovuta per anni solari **proporzionalmente** alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; il mese durante il quale il possesso si è protratto 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 del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Soggetti obbligati

- Proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario, per gli immobili concessi in locazione finanziaria;
- impresa costruttrice, per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (in tal caso esenti).

Esclusioni ed esenzioni

- 1) **Abitazione principale** e pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (vedasi [sent. C. Cost. n. 209/2022](#) per nozione di "abitazione principale");
- 2) fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**;
- 3) immobili posseduti e utilizzati da **enti non commerciali** per attività svolte con modalità non commerciali (v. [Dichiarazione IMU enti non commerciali](#));
- 4) **terreni agricoli** ricadenti in aree montane o di collina (vd. [circ. n. 9/1993](#)) e terreni:
 - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, indipendentemente dalla ubicazione;
 - b) ubicati nei comuni delle isole minori;
 - c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- 5) immobili occupati abusivamente per i quali sia stata presentata denuncia o sia iniziata azione giudiziaria penale.

Riduzioni

La base imponibile è ridotta del **50%** per:

- 1) le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il I grado che le

utilizzano come abitazione principale (alle condizioni stabilite);

2) i **fabbricati di interesse storico ed artistico**;

3) i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni (l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio).

L'imposta è ridotta del 75% per:

- gli immobili **locati a canone concordato**.

Base imponibile

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5%**, i seguenti **moltiplicatori**:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo

[L. n. 160/2019, art. 1, commi 738-783](#)

[D.L. n. 201/2011, art. 13](#)

[D.Lgs. n. 23/2011, artt. 8 e 9](#)

[D.Lgs. n. 504/1992, art. 7](#)

[MEF circ. n. 1/DF/2020](#)

[MEF ris n. 1/DF/2018](#)

[MEF ris. n. 1/DF/2016](#)

[Ag. Entrate circ. n. 2/E/2016](#)

[MEF nota n. 2472/2016](#)

[MEF ris. n. 10/DF/2015](#)

[MEF ris. n. 8/DF/2015](#)

[MEF ris. n. 7/DF/2015](#)

Scade il...

16 giugno

Attenzione: il versamento non può essere rateizzato.

Ravvedimento

Le principali scadenze sono:

- ravvedimento sprint (entro 15 giorni): **1° luglio 2025**;

- ravvedimento breve (entro 30 giorni): **16 luglio 2025**;

- ravvedimento ordinario (entro 90 giorni): **14 settembre 2025** (posticipato a lunedì

15 settembre 2025).

Procedure e Sanzioni

Procedura

Il contribuente deve:

- 1) verificare il possesso di immobili soggetti ad IMU;
- 2) verificare eventuali riduzioni o esenzioni applicabili agli immobili posseduti, e, nel caso, presentare la [dichiarazione](#).

- 3) verificare le aliquote applicabili in base alle delibere comunali;

Attenzione: per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base è pari allo 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%.

- 4) determinare l'imposta dovuta a titolo di acconto con i seguenti criteri:

- il versamento della I rata è pari all'imposta dovuta per il 1 semestre ed è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente;
- il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote, pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del MEF, alla data del 28 ottobre di ciascun anno;

- 5) effettuare il versamento mediante:

- il [Mod. F24](#) o Mod. F24 EP (per gli enti pubblici) ;
- il bollettino di conto corrente postale;
- la piattaforma PagoPA.

È ammessa la [compensazione](#);

- 6) in caso di versamenti non dovuti dell'imposta, presentare richiesta di rimborso al servizio tributi del Comune, entro cinque anni dal giorno del pagamento.

Sanzioni e ravvedimento

Si veda la [tabella allegata](#).

Modulistica

Fisconline / Entratel

→ Accedi ai servizi online

[Bollettino di conto corrente postale](#) (D.M. 23 novembre 2012)

[Mod. F24](#) (Prov. 19 giugno 2013)

Codici tributo:

3912 - IMU - abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE

3913 - IMU - fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE

3914 - IMU - terreni - COMUNE

3916 - IMU - aree fabbricabili - COMUNE

3918 - IMU - altri fabbricati - COMUNE

3925 - IMU - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO

3930 - IMU - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE

[Mod. F24 EP](#) (Prov. 1° dicembre 2015)

Codici tributo:

350E - IMU - fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE

351E - IMU - terreni - COMUNE

353E - IMU - aree fabbricabili - COMUNE

355E - IMU - altri fabbricati - COMUNE

357E - IMU - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE

358E - IMU SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE

359E - IMU - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO

360E - IMU - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE

[Autocertificazione per riduzione IMU/TASI per fabbricati inagibili o inabitabili](#)

[Richiesta di rimborso IMU](#)

 [Esempio di compilazione](#)