

IMU - Versamento saldo

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 acconto](#)).

Le persone fisiche non residenti possono effettuare il versamento in unica soluzione entro il termine di versamento del saldo, con applicazione degli interessi del 3% sull'importo dilazionato (cioè sull'importo della prima rata non versata).

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. Corte 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 del 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.Lgs. n. 23/2011, artt. 8 e 9](#)

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

[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 dicembre

Il versamento non può essere rateizzato.

Attenzione: per l'anno 2024, le delibere di approvazione delle aliquote e delle tariffe si considerano tempestive se sono state inserite nel portale entro il 30 novembre 2024 e pubblicate entro il 7 febbraio 2025; in tal caso l'eventuale differenza positiva tra l'IMU a debito e quella versata entro il 16 dicembre 2024, è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il **28 febbraio 2025**.

Nel caso in cui emerga una differenza negativa, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie.

Ravvedimento

Le principali scadenze sono (calcolate a decorrere dal termine ordinario del 16 dicembre) sono:

a) per il versamento del 2025:

- ravvedimento sprint tardivo (entro 15 giorni): **31 dicembre 2025**;
- ravvedimento breve (entro 30 giorni): **15 gennaio 2026**;
- ravvedimento ordinario (entro 90 giorni): **16 marzo 2026**.

*Ravved. omesso o insufficiente versamento IMU del 2024: **16 giugno 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 per l'intero anno e calcolare la somma da versare, al netto di quanto versato in 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 congruaggio, sulla base del prospetto delle aliquote risultanti dalle delibere pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle finanze del MEF, alla data del 28 ottobre di ciascun anno;

5) effettuare il versamento (secondo quanto previsto nei regolamenti comunali) mediante:

- il **Mod. F24** o **F24EP** (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

Mod. F24 (Prov. 19 giugno 2013)

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

Codici tributo:

3912 - IMU - abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE;

3913 - IMU - fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE;

3914 - IMU - terreni - COMUNE (diversi da gruppo catastale D);
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
3939 - IMU - fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - 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](#)