

Immobilie occupate abusivamente, non paga IMU

di [Martina Di Giacomo](#)

Publicato il 20 Maggio 2025

In vista della scadenza del 16 giugno per il versamento dell'acconto IMU, si riaccende l'attenzione su uno dei casi più delicati e controversi: l'immobile occupato senza titolo. Cosa accade se un bene, al termine di un contratto non viene restituito al proprietario? In quali condizioni si può evitare il pagamento dell'IMU? Un recente pronunciamento offre spunti concreti per chiarire quali elementi occorre dimostrare per sottrarsi legittimamente all'imposizione, quando la disponibilità effettiva dell'immobile risulta compromessa.

IMU e immobili occupati abusivamente: niente imposta se manca la disponibilità effettiva

Se per l'immobile in comodato è scaduto il contratto e non viene restituita la disponibilità del bene, l'ente impositore non può chiedere il pagamento dell'IMU perché ciò risulta in contrasto con l'art. 53 Costituzione atteso che nel periodo dell'occupazione abusiva il bene non rappresentava un indice di capacità contributiva che deve avere il carattere della certezza, effettività e attualità e non quello della fittizietà e presunzione (Sentenza CGT 1 ° gr Roma).



IMU: regole generali

L'imposta municipale unica (IMU) è l'imposta introdotta nel 2012 con caratteristiche di tributo diretto di natura patrimoniale, essendo applicata sulla parte immobiliare del patrimonio, il cui **acconto e saldo si dovranno pagare il 16 giugno e 16 dicembre 2025**. Tale imposta è dovuta per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing. **Fruiscono di una agevolazione gli immobili inagibili, le**

unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico e quelli locati a canone concordato. Il saldo deve essere calcolato applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento