

## Acconto IMU 2025: scadenza al 16 giugno

di [Celeste Vivenzi](#), [Marta Vivenzi](#)

**Publicato il 29 Maggio 2025**

Il 16 giugno scade il termine per l'acconto IMU 2025. Chi possiede immobili deve prestare attenzione a regole, scadenze e novità operative. Tra esenzioni, riduzioni e modalità di calcolo, l'imposta presenta diverse particolarità. Merita attenzione anche l'ILIA, l'Imposta Locale Immobiliare Autonoma, applicata nel territorio del Friuli Venezia Giulia. Una guida utile per orientarsi tra obblighi e opportunità previste.

### IMU 2025: guida completa al primo acconto in scadenza il 16 giugno

Entro la data del **16 Giugno 2025** scade il termine per versare il **primo acconto IMU relativo al periodo d'imposta 2025** da parte dei possessori di Immobili presenti sul territorio italiano. In caso di omesso o tardivo versamento, dal **17 giugno 2025** sarà possibile regolarizzare la violazione usufruendo della riduzione delle sanzioni prevista dalla procedura del ravvedimento operoso. Si rammenta che a decorrere dall'anno 2025, la delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU non deve essere più inviata al MEF ma deve essere redatta accedendo all'applicazione informatica. La Legge di Bilancio 2023 ha stabilito che in caso di mancata pubblicazione del regolamento e del prospetto delle aliquote IMU entro il 28 ottobre 2025 si applicano le aliquote di base e non quelle vigenti nell'anno precedente.



### Acconto IMU 2025: le regole da considerare

#### Soggetti tenuti al versamento

Sono tenuti al versamento IMU i seguenti soggetti:

1. **possessori degli Immobili ovvero il proprietario nonché il titolare del diritto reale di usufrutto, abitazione, uso, superficie ed enfiteusi.** *Nota: l'IMU non è dovuta per l'abitazione principale, eccetto che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (case di lusso).*
2. **il locatario degli immobili in leasing; il concessionario, per le aree demaniali oggetto di concessione; il genitore assegnatario della casa familiare per effetto del Provvedimento del Giudice.**

### Computo dell'imposta

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso con l'applicazione delle seguenti regole:

- a. 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;
- b. 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.

### Termini di pagamento dell'Imposta

L'IMU deve essere versata in due rate ovvero:

1. la prima entro il 16 giugno 2025; *Nota: è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi del 2024 (se al momento del versamento dell'acconto, risulta già pubblicato sul sito internet [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it), il prospetto con il quale il comune approva le aliquote dell'IMU per l'anno 2025, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate). È possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2025 applicando le aliquote relative all'anno d'imposta deliberate dal Comune.*
2. la seconda, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, entro il 16 dicembre 2025. *Nota: il saldo deve essere calcolato sulla base delle aliquote risultanti dall'apposito prospetto informatizzato pubblicato sul sito delle Finanze entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento.*

### IMU e Enti non commerciali

Gli immobili degli Enti non commerciali utilizzati ai soli fini non commerciali sono esenti da IMU ma in caso di attività mista (commerciale e non) l'IMU si applica alla parte di immobile adibita ad attività

commerciale (in proporzione all'utilizzazione). L'Ente non commerciale per poter fruire dell'esenzione deve presentare apposita dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio (detta dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi fatte salve eventuali variazioni). I soggetti non profit devono versare l'IMU in tre rate, delle quali due, alle scadenze ordinarie (pari al 50% dell'imposta dovuta l'anno precedente) e la terza entro il 16 giugno dell'anno successivo a conguaglio.

### **Abitazione principale**

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente). Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Se il nucleo familiare ha dimora abituale e residenza in immobili diversi l'esenzione IMU si applica a ciascun immobile.

### **Immobili assimilabili all'abitazione principale**

Sono inoltre assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale (art. 1, comma 741, lettera c):

- a. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- b. le abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c. le abitazioni destinate ad alloggi sociali (come definiti dal D.M. 22 aprile 2008- a tali fini non è richiesta la presentazione della dichiarazione – Cassazione, 28 ottobre 2020, n. 23680);
- d. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli con diritto di abitazione;
- e. un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale delle Forze armate e di polizia ed equiparate;
- f. il singolo Comune ha facoltà di considerare abitazione principale il fabbricato posseduto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, sempreché l'immobile risulti non locato.

### **Base imponibile**

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie. **La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di**

---

seguito indicato.

<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	<b>BASE IMPONIBILE</b>
A (escluso A10)	Rendita catastale rivalutata per 160
Abitazioni signorili cat. A/1, A/8 e A/9 (anche abitazione principale)  A 10 (uffici)	Rendita catastale rivalutata per 160  Rendita catastale rivalutata per 80
Seconde case, garage, magazzini (da a/1 a a/9, da C/2 a C/7)	Rendita catastale rivalutata per 160
Laboratori, palestre, stabilimenti balneari (cat. C/3, C/4, C/5)	Rendita catastale rivalutata per 140
negozi (cat. C/1)	Rendita catastale rivalutata per 55

<p>Capannoni industriali, fabbriche, cinema, Ospedali (Cat. da D/1 a D/10 escluso D/5).</p> <p>Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro Cat. D/5</p> <p>Classificabile categoria "D" • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto da un'impresa • Distintamente contabilizzato</p>	<p>Rendita catastale rivalutata per 65</p> <p>Rendita catastale rivalutata per 80</p> <p>Valore contabile = costo di bilancio x coefficiente ministeriale</p>
<p>Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o IAP</p>	<p>Moltiplicatore 75</p>
<p>Terreni diversi dai precedenti</p>	<p>Moltiplicatore 135</p>
<p>Fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali ad uso abitativo (non adibiti ad abitazione principale)</p> <p>Aree Fabbricabili</p>	<p>Rendita catastale rivalutata per 65</p> <p>il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno.</p>

## Riduzione della base Imponibile

### Imu e casistiche di riduzioni della base imponibile

Si applica la riduzione della base imponibile pari al 50% per le seguenti tipologie di immobili:

1. fabbricati di interesse storico o artistico; fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; 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 primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il **contratto sia registrato** e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato (il [Decreto Legge n. 34/2019](#) ha soppresso l'obbligo di presentare la dichiarazione per fruire della riduzione IMU anche se il Comune potrebbe richiedere una apposita comunicazione).  
*Nota: il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.*
2. **riduzione alla metà per soggetti non residenti titolari di pensione:** si applica la riduzione al 50 % dell'IMU per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia;
3. **riduzione imposta al 75 %:** per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998 si applica la riduzione al 75%;
4. **fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali:** per i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici) sono previste delle specifiche agevolazioni ai fini IMU desumibili dai regolamenti Comunali.

### Immobili esenti da IMU

Sono esenti da IMU le seguenti tipologie di Immobili:

1. gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
2. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
3. i fabbricati con destinazione ad usi culturali;
4. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

5. i fabbricati di proprietà della Santa Sede; i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
6. gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività con modalità non commerciali;
7. gli immobili dell'Accademia dei Lincei, anche se non direttamente utilizzati per le sue finalità istituzionali;
8. i fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9.
9. i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.
10. terreni agricoli come di seguito qualificati:
  - posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione;
  - ubicati nei comuni delle isole minori; a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
  - ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare n. 9/1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 della GU n. 141/1993.
11. la Legge di Bilancio 2023 ha previsto l'esenzione IMU per gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (**il soggetto passivo deve comunicare al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione**).

### **Imu e fabbricati di categorie D**

Per i fabbricati di **categoria "D"** iscritti in catasto la base imponibile IMU è determinata applicando alla rendita catastale Rivalutata del 5% il seguente moltiplicatore: **a) categoria D/5 moltiplicatore 80; b) altri immobili categoria D moltiplicatore 65**. Per i fabbricati di categoria D non iscritti in catasto si applicano invece le seguenti regole:

- a. **fabbricati categoria D posseduti da un privato**: occorre applicare il criterio della rendita proposta tramite Docfa (**Base imponibile = rendita "proposta" rivalutata 5% x moltiplicatore 65**);

- b. **fabbricati categoria D posseduti da imprese:** la base imponibile si calcola attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di adeguamento ai costi di acquisto e costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero alla data di acquisizione.

### Sospensione degli adempimenti IMU

È prevista la sospensione degli adempimenti e dei versamenti tributari e contributivi, per i soggetti che alla data del 13 marzo 2025, avevano la residenza o la sede legale o la sede operativa dichiarata alla competente camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura negli immobili danneggiati e sgomberati per inagibilità in base ad appositi provvedimenti, a seguito del sisma del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 che hanno interessato la zona dei Campi Flegrei ovvero danneggiati per i quali, all'8 maggio 2025, sia stata chiesta la verifica di agibilità a seguito degli stessi eventi sismici e per i quali sia stato disposto lo sgombero per inagibilità. *Nota: i pagamenti sospesi dovranno essere effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in un'unica soluzione entro il 10 dicembre 2025.*

### Modalità di versamento dell'Imposta

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato esclusivamente tramite una delle seguenti modalità:

- modello F24;
- bollettino postale c/c 1008857615;
- piattaforma PAgoPA o CAD.

*Nota: il versamento va arrotondamento all'unità di euro per difetto, se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso, se superiore a detto importo (l'importo minimo di versamento è di 12 euro riferito all'imposta complessivamente dovuta).*

### Tabella codici tributo F24 IMU

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
-------------------	--------------------

3912	IMMOBILI A1, A8, A9E C2, C6, C7 QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3914	TERRENI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3925	<b>IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DELLO STATO</b>
3930	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3939	FABBRICATI BENE MERCI DELLE IMPRESE -QUOTA A FAVORE DEL COMUNE

## Dichiarazione IMU

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU scatta solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal comune. La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. La dichiarazione può essere consegnata direttamente al

comune in cui è situato l'immobile, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta, essere spedita in busta chiusa, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU IMPi, con l'indicazione dell'anno di riferimento, trasmessa telematicamente, tramite l'accesso autenticato nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

### **ILIA – Friuli Venezia Giulia**

A far data dal 1° gennaio 2023, nel territorio regionale del Friuli-Venezia Giulia, è in vigore l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) che sostituisce l'IMU. Per il versamento dell'imposta in argomento occorre utilizzare i seguenti codici tributo:

<b>Codici tributo</b>	<b>Descrizione</b>
55900	Abitazione principale e relative pertinenze
55901	Fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata
55903	Fabbricati rurali ad uso strumentale
55904	Terreni
55905	Aree fabbricabili
55906	Immobili categoria D e strumentali

55907	Fabbricati classificati nel gruppo catastale D e NON STRUMENTALI all'attività economica
55908	Fabbricati strumentali all'attività economica diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D
55909	Altri immobili
55910	Interessi da attività di accertamento
55911	Sanzioni da attività di accertamento

NdR: potrebbero interessarti anche... [Se il Comune non approva le aliquote IMU 2025 si applicano quelle previste dalla Legge Immobile occupato abusivamente, non paga IMU](#)

Celeste Vivenzi e Marta Vivenzi Giovedì 29 maggio 2025