

Saldo IMU 2025: casi di riduzione della base imponibile

Entro il **16 dicembre 2025** va versata la seconda rata dell'IMU per il 2025, a saldo (al netto di quanto già versato con la prima rata di acconto).

Per gli enti non commerciali ex art. 1 comma 759 lett. g) della L. 160/2019, la seconda rata dell'IMU dovuta per il 2025, da versare entro il 16 dicembre, è invece pari al 50% dell'IMU corrisposta per il 2024 (analogamente alla prima rata già pagata); la terza rata, ad eventuale conguaglio dell'IMU complessivamente dovuta per il 2025, dovrà essere versata entro il 16 giugno 2026.

In vista di tali scadenze, giova ricordare le ipotesi di **riduzione della base imponibile** dell'IMU.

Anzitutto, l'art. 1 comma 747 della L. 160/2019 prevede la riduzione della base imponibile IMU del 50% per:

- i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico ex art. 10 del DLgs. 42/2004;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 1 comma 747 della L. 160/2019, beneficiano della riduzione della base imponibile IMU **del 50%** le unità immobiliari (non censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che, al contempo:

- il contratto sia registrato;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante possieda in Italia solo l'immobile concesso in comodato nonché, eventualmente, un altro immobile adibito a propria abitazione principale (purché anch'esso non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 e sia sito nel medesimo Comune dove si trova l'immobile concesso in comodato).

In aggiunta, sono previste delle ipotesi di riduzione:

- per le abitazioni locate a **canone concordato** ex L. 431/98, per cui l'IMU, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "altri immobili" ex art. 1 comma 754 della L. 160/2019, è ridotta al 75% (art. 1 comma 760 della L. 160/2019);
- 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, nonché residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia (la base imponibile dell'IMU è ridotta al 50% ex art. 1 comma 48 della L. 178/2020; per il solo 2022 la base imponibile dell'IMU era ridotta al 37,5%).

Va evidenziato che, in alcuni casi, sussistendo i presupposti, il soggetto passivo può fruire **cumulativamente** di più fattispecie di riduzione dell'IMU.

Ad esempio, la Corte di Cassazione ha riconosciuto che la riduzione per i fabbricati di interesse storico o artistico è cumulabile con la riduzione relativa ai fabbricati dichiarati **inagibili o inhabitabili** e di fatto non utilizzati, conseguendo dunque una riduzione complessiva al 25% della base

imponibile (cfr. Cass. 2 marzo 2023 n. 6266 e Cass. 8 luglio 2020 n. 14279).

Le pronunce di legittimità evidenziano infatti che le due agevolazioni possono essere cumulate, in quanto persegono **finalità differenti**: mentre la riduzione per gli immobili di interesse storico o artistico è prevista per tenere conto degli ingenti costi di ristrutturazione a cui sono assoggettati i possessori degli immobili vincolati, la riduzione per i fabbricati inagibili o inabitabili risponde alla finalità di agevolare i proprietari che non possono utilizzare i fabbricati per cause a loro non imputabili.

Con tale orientamento, la giurisprudenza di legittimità accantona pertanto la **posizione contraria** espressa dal Ministero dell'Economia e delle finanze durante la Videoconferenza del 31 maggio 2012.

Cumulabile anche la riduzione per il fabbricato in comodato al padre/figlio

D'altra parte, il Ministero dell'Economia e delle finanze, nel corso della Videoconferenza del 28 gennaio 2016, ha precisato che la riduzione della base imponibile IMU per l'immobile **concesso in comodato** al genitore o al figlio, che lo utilizza come abitazione principale:

- è **cumulabile**, sussistendo i requisiti, con la riduzione per il fabbricato vincolato di interesse storico o artistico (purché non si tratti di immobile censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9);
- mentre **non è cumulabile** con la riduzione per l'immobile inagibile o inabitabile, dal momento che il fabbricato concesso in comodato non può essere adibito ad abitazione presentando le predette caratteristiche.

In conclusione, dunque, dalle pronunce e dai chiarimenti ministeriali pare potersi estrapolare il principio per cui, in assenza di un'espressa disposizione contraria, le diverse

fattispecie di riduzione della base imponibile IMU **possono cumularsi**, se presentano requisiti tra loro compatibili e sono correlate a **finalità differenti**.

(MF/ms)