16 dicembre il termine per il versamento del saldo IMU 2025

Entro il **16 dicembre 2025** va versata la seconda rata dell'IMU per il 2025, tramite modello F24 (inserendo i codici tributo individuati dalla ris. Agenzia delle Entrate n. 29/2020) o bollettino postale.
Per la generalità dei soggetti passivi, la seconda rata dell'IMU corrisponde al **saldo** del tributo locale dovuto per il 2025, da calcolare applicando le aliquote in vigore per quest'anno, e al netto di quanto già versato con la prima rata (che andava pagata entro lo scorso 16 giugno).

Regole particolari sono invece previste per gli **enti non commerciali** che possiedono almeno un immobile esente (anche parzialmente) *ex* art. 1 comma 759 lett. g) della L. 160/2019.

In ogni caso, il singolo Comune può disporre il differimento dei termini di versamento dell'IMU in presenza di "situazioni particolari" *ex* art. 1 comma 777 lett. b) della L. 160/2019.

È importante richiamare che l'IMU è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla **quota di possesso** del soggetto passivo e ai **mesi** dell'anno durante i quali detto possesso si è protratto (art. 1 comma 761 della L. 160/2019).

Se il soggetto passivo ha posseduto l'immobile per **più della metà dei giorni** di cui il mese è composto, l'IMU è dovuta per l'intero mese (si veda anche "Computo del mese in presenza di variazioni per determinare l'IMU" del 27 novembre 2023).

A tale riguardo, va evidenziato che, in caso di trasferimento dell'immobile, il giorno in cui il possesso è stato **trasferito** va conteggiato in capo all'**acquirente**.

Inoltre, se per il mese in cui si verifica il trasferimento i giorni di possesso dell'acquirente e del cedente **sono uguali**, l'IMU è a carico dell'acquirente per l'**intero mese**.

Ad esempio, se un immobile viene ceduto il 16 novembre (con 15 giorni di possesso dell'acquirente, conteggiando anche il giorno del trasferimento dell'immobile), l'intero mese di novembre (composto da 30 giorni) va computato in capo all'acquirente ai fini dell'IMU (poiché il numero di giorni di possesso dell'acquirente è uguale a quello del cedente).

Per determinare l'IMU dovuta, occorre inoltre individuare le aliquote in vigore per l'anno in corso nel Comune dove sono siti gli immobili. Sono efficaci per il 2025 le aliquote che risultano pubblicate entro il **28 ottobre 2025** sul sito internet del Dipartimento delle Finanze (con riferimento a ciascun Comune, tale data di pubblicazione può essere verificata sul predetto sito internet).

A partire da quest'anno, i Comuni hanno dovuto adottare l'apposito prospetto delle aliquote, da predisporre utilizzando l'apposita applicazione informatica, e con possibilità di variare le aliquote solo in riferimento alle fattispecie individuate dal DM 6 settembre 2024 (in vigore per l'anno 2025).

In caso di mancata pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle Finanze entro i predetti termini, per l'anno 2025 (primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote) si applicano le **aliquote "di base"** di cui all'art. 1 commi 748 – 755 della L. 160/2019.

Quale ulteriore novità, si ricorda inoltre, con riferimento all'esenzione dall'IMU per gli **enti non commerciali** *ex* art. 1 comma 759 lett. g) della L. 160/2019, l'introduzione dell'art. 6-*bis* del DL 84/2025, che prevede dei requisiti *ad hoc* per il riscontro delle modalità non commerciali di svolgimento dell'**attività sportiva** da parte delle società ed associazioni sportive dilettantistiche (si veda "Esenzione IMU con requisiti ad hoc per società e associazioni sportive" del 25 luglio 2025).

Esenzioni per immobili colpiti da calamità naturali

Inoltre, sempre tra le novità di rilievo con riferimento all'anno 2025, vanno richiamate:

- la proroga dell'esenzione dell'IMU per gli immobili ubicati nei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dal **sisma del 2016 e del 2017**, *ex* art. 48 comma 16 del DL 189/2016 (i fabbricati sono esenti fino alla loro definitiva ricostruzione o agibilità, e comunque non oltre il 31 dicembre 2025);
- l'esenzione per gli immobili ad uso abitativo ubicati nei territori delle **Regioni Marche ed Umbria** colpiti dagli eventi sismici del **2022** e **2023**, *ex* art. 1 comma 560-*bis* della L. 213/2023 (l'esenzione spetta fino alla definitiva ricostruzione o agibilità, e comunque non oltre il 31 dicembre 2025);
- l'esenzione per i fabbricati ad uso abitativo ubicati nei territori delle Regioni Emilia Romagna e Toscana colpiti dagli **eventi alluvionali** del 2023 e 2024, distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero (in quanto parzialmente o totalmente inagibili), che l'art. 4 comma 1-*bis* del DL 65/2025 riconosce a decorrere dalla rata scadente il 16 dicembre 2025 (ossia appunto la seconda rata dell'IMU per il 2025) e fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi, e comunque non oltre il 31 dicembre 2026.

In ogni caso, il versamento dell'IMU non è dovuto se l'importo complessivamente spettante al Comune per l'intero anno è inferiore a **12 euro**, salvo che sia stabilito diversamente dall'ente locale (artt. 25 della L. 289/2002 e 1 comma 168 della L. 296/2006).

(MF/ms)