STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

ACCONTO IMU 2025: LE ESENZIONI E AGEVOLAZIONI DA CONOSCERE PRIMA DEL VERSAMENTO

Pubblicato il11 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano

L'approssimarsi della scadenza del 16 giugno 2025 per l'**acconto IMU** rappresenta un momento cruciale per i contribuenti proprietari di immobili. Il quadro normativo vigente presenta un'articolata gamma di esenzioni e agevolazioni che, se correttamente individuate e applicate, possono determinare riduzioni significative dell'onere tributario. La complessità del sistema richiede un'analisi approfondita delle disposizioni applicabili, tanto a livello nazionale quanto comunale.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Acconto-IMU-2025.ogg

Quadro normativo di riferimento e principi interpretativi

La disciplina dell'IMU trova il proprio fondamento nella legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha sostituito integralmente la precedente normativa. Come sottolineato dalla giurisprudenza consolidata, le **disposizioni agevolative** sono soggette a criteri di stretta interpretazione, non ammettendo applicazioni analogiche o estensive. Questo principio assume particolare rilevanza nella verifica dei requisiti per l'accesso ai benefici fiscali.

L'obbligo di versamento grava sui soggetti titolari di diritti reali sugli immobili - proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie - con modalità e termini che il legislatore ha definito in modo puntuale. La prima rata in acconto, corrispondente al 50% dell'imposta annuale, deve essere versata sulla base degli elementi in possesso al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

Esenzioni per terreni agricoli: criteri e ambito applicativo

Il sistema delle esenzioni per i **terreni agricoli** si articola su diverse fattispecie, ciascuna caratterizzata da specifici presupposti applicativi. L'esenzione più significativa riguarda i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola. In questo caso, rileva il requisito soggettivo del possessore, che deve necessariamente coincidere con il conduttore del fondo.

Particolare attenzione merita l'esenzione per i terreni ubicati nei Comuni delle isole minori, individuati dall'allegato A della legge n. 448/2001. La ratio di tale disposizione si rinviene nella volontà di sostenere economicamente le realtà territoriali più svantaggiate dal punto di vista geografico ed economico.

I terreni agricoli ricadenti in **aree montane o di collina**, delimitati secondo i criteri della legge n. 984/1977 e della circolare ministeriale n. 1/1993, beneficiano anch'essi di esenzione totale. La complessità dei criteri di individuazione delle zone interessate richiede spesso verifiche specifiche presso gli uffici comunali competenti.

Esenzioni per fabbricati: casistica articolata e interpretazione giurisprudenziale

Il panorama delle esenzioni per i fabbricati presenta una complessità notevole, con fattispecie che spaziano dagli immobili pubblici a quelli destinati a finalità sociali e culturali. Gli **immobili posseduti dallo Stato** e dagli enti territoriali, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, sono esenti per il periodo durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

I fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9 beneficiano di esenzione integrale, riflettendo la natura speciale di tali immobili nel contesto del sistema catastale italiano. Analogamente, i fabbricati con destinazione ad usi culturali - musei, biblioteche, archivi - sono esenti quando l'utilizzo non genera reddito per il possessore.

Enti non commerciali e finalità sociali

L'esenzione per gli **immobili posseduti dagli enti non commerciali** rappresenta una delle disposizioni più rilevanti dal punto di vista applicativo. Il beneficio si applica agli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, oltre alle attività di religione o culto.

La legge di Bilancio 2024 ha introdotto un'estensione significativa dell'esenzione per gli immobili destinati a finalità sociali, ampliando il perimetro delle attività beneficiarie del trattamento agevolativo. Questa modifica riflette l'orientamento del legislatore verso un maggiore sostegno alle iniziative di utilità sociale.

Nella prassi applicativa si osserva frequentemente la problematica relativa agli immobili con **utilizzazione mista**. In questi casi, l'esenzione si applica limitatamente alla frazione di unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, purché identificabile attraverso l'individuazione degli spazi adibiti esclusivamente a tale attività.

Innovazioni normative: immobili occupati abusivamente

Una delle novità più significative degli ultimi anni riguarda l'**esenzione per gli immobili occupati abusivamente**, introdotta dall'articolo 1, comma 81, della legge n. 197/2022. Il beneficio si applica agli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 del codice penale.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 60 del 5 marzo 2024, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della precedente normativa nella parte in cui non prevedeva l'esenzione per gli immobili occupati abusivamente. La decisione ha comportato l'**effetto retroattivo** dell'esenzione, aprendo la strada ai rimborsi per i versamenti effettuati negli anni precedenti.

L'aspetto peculiare di questa fattispecie agevolativa risiede nell'obbligatorietà della dichiarazione telematica, che deve essere presentata non solo per comunicare il possesso dei requisiti, ma anche per segnalare la cessazione del diritto all'esenzione.

Fabbricati "merce": disciplina e interpretazione giurisprudenziale

L'esenzione per i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita** dall'impresa costruttrice, operativa dal 1° gennaio 2022, presenta aspetti interpretativi di particolare complessità. La Corte di Cassazione ha chiarito che il beneficio non può essere esteso ai fabbricati acquistati e ristrutturati per la vendita, dovendo sussistere il requisito della costruzione diretta da parte dell'impresa.

La giurisprudenza di legittimità ha inoltre precisato che devono coesistere due requisiti fondamentali: la permanente destinazione alla vendita e la libera disponibilità da parte del proprietario. Questi elementi devono perdurare per l'intero anno di riferimento, venendo meno in caso di concessione in locazione o comodato, anche temporanea.

Eventi sismici: proroghe e specificità territoriali

Il legislatore ha mantenuto particolare attenzione verso le zone colpite da **eventi sismici**, prevedendo esenzioni specifiche per i fabbricati distrutti o inagibili. La proroga fino al 31 dicembre 2025 dell'esenzione per i fabbricati ubicati nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 rappresenta una misura di sostegno continuativo per le

popolazioni colpite.

Particolare menzione merita l'esenzione a tempo indeterminato per i fabbricati ubicati nelle zone colpite dal sisma dell'Aquila del 6 aprile 2009, che si applica fino alla definitiva ricostruzione e agibilità degli immobili.

Agevolazioni: riduzioni della base imponibile e dell'imposta

Il sistema delle agevolazioni IMU si articola attraverso **riduzioni della base imponibile** e dell'imposta stessa. I fabbricati di interesse storico o artistico, individuati secondo i criteri del D.Lgs. n. 42/2004, beneficiano di una riduzione del 50% della base imponibile, riflettendo i maggiori oneri di conservazione e manutenzione che gravano sui proprietari.

Analoga riduzione si applica ai fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati. L'accertamento dell'inagibilità può avvenire attraverso perizia dell'ufficio tecnico comunale a carico del proprietario, oppure mediante dichiarazione sostitutiva che attesti la dichiarazione di inagibilità da parte di un tecnico abilitato.

La giurisprudenza ha chiarito che le due riduzioni - per interesse storico-artistico e per inagibilità - sono **cumulabili**, determinando una riduzione complessiva della base imponibile al 25% del valore originario. Questa interpretazione trova fondamento nella diversa finalità perseguita dalle due agevolazioni.

Comodato a parenti: requisiti e limiti

L'agevolazione per le unità immobiliari concesse in **comodato a parenti** in linea retta entro il primo grado presenta requisiti particolarmente stringenti. Il comodante deve possedere una sola abitazione in Italia e risiedere anagraficamente nel medesimo Comune dell'immobile concesso in comodato. Il contratto deve essere necessariamente registrato, rappresentando tale adempimento condizione essenziale per l'accesso al beneficio.

L'agevolazione non si applica alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, riflettendo la volontà del legislatore di escludere dal beneficio gli immobili di particolare pregio.

Agevolazioni comunali facoltative: verifica della deliberazione

Il sistema normativo prevede numerose ipotesi di **agevolazioni facoltative** che i Comuni possono concedere attraverso specifica deliberazione. Tra queste rilevano l'esenzione per immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad enti non commerciali, le agevolazioni per esercizi commerciali situati in zone precluse al traffico per lavori pubblici, e i benefici per operatori economici in aree con popolazione inferiore a 3.000 abitanti.

La verifica dell'esistenza di tali deliberazioni comunali assume carattere fondamentale nella pianificazione fiscale del contribuente. Nella prassi professionale si osserva frequentemente la mancanza di adeguata pubblicità di tali agevolazioni, rendendo necessaria una verifica diretta presso gli uffici comunali competenti.

Esclusioni dall'esenzione: casistica consolidata

Il quadro normativo attuale ha escluso esplicitamente alcune categorie di soggetti che in precedenza beneficiavano di esenzioni. Le **fondazioni bancarie** non sono più esenti dall'IMU, come chiarito dal Dipartimento delle Finanze nel 2020. Analogamente, le abitazioni possedute da pensionati iscritti all'AIRE non beneficiano più dell'esenzione, non essendo stata riproposta tale disposizione nella nuova disciplina IMU.

Gli immobili posseduti dai **partiti politici** restano assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso, rappresentando un'esclusione esplicita dal novero delle esenzioni previste per gli enti non commerciali.

Profili procedurali e adempimenti dichiarativi

Alcune esenzioni richiedono specifici **adempimenti dichiarativi** per la loro applicazione. Il caso più significativo riguarda i fabbricati "merce", per i quali l'impresa costruttrice deve attestare nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti. La giurisprudenza ha chiarito che tale adempimento rappresenta condizione essenziale per il riconoscimento del beneficio, non essendo equivalente alcun altro adempimento.

L'introduzione dell'obbligo dichiarativo telematico per gli immobili occupati abusivamente rappresenta un'ulteriore specificità procedurale, richiedendo al contribuente non solo di comunicare il possesso dei requisiti per l'esenzione, ma anche l'eventuale cessazione del diritto.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA