

CIRCOLARE N. 42/2026 DEL 25 GIUGNO 2026*OGGETTO***DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2025***RIFERIMENTI NORMATIVI*

ART. 3, D. LGS 14.3.2011 N. 23 - ART. 13 D.L. 6.12.2011 N. 201 CONV. IN LEGGE 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E 12.04.2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 CONV. IN LEGGE 26.4.2012, N. 44; D.M. 23.11.2012 – D.L.8.4.2013 N. 35 CONV. IN L. 6.04.2013 N. 64; ART. 2 D.L. 31.08.2013 N. 102 CONV. IN L 28.10.2013 N. 124 - CIRCOLARE DEL MEF n. 2 del 3 GIUGNO 2015; DECRETO-LEGGE 30 aprile 2019, n. 34 conv. in L. 28 giugno 2019, n. 58- legge bilancio 2020 del 27 dicembre 2019 n.160.; DECRETO-LEGGE 21 ottobre 2021, n. 146 CONV. IN LEGGE 17 DICEMBRE 2021, n. 215; DECRETO-LEGGE 21 giugno 2022 N. 73 (c.d. Decreto “Semplificazioni Fiscali”), pubblicato in G.U. n. 143 del 21.06.2022; Decreto Direttoriale 29 LUGLIO 2022; DECRETO-LEGGE 20 DICEMBRE 2022 N.198 (c.d. Decreto Milleproroghe) conv. con mod. dalla LEGGE 24 FEBBRAIO 2023 N.14;

*ALLEGATI**CLASSIFICAZIONE*
DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
IMU*CODICE CLASSIFICAZIONE*
20
100
002*COLLEGAMENTI*

CIRCOLARE N. 50/22 – DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2021
CIRCOLARE N. 52/23 – DICHIARAZIONE IMU PER GLI ANNI 2022 E 2021
CIRCOLARE N. 41/24 – DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2023
CIRCOLARE N. 49/25 – DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2024

*REFERENTE STUDIO***Dott.ssa Adriana ADRIANI***BRIEFING*

La presente per comunicarVi che il termine per la presentazione della dichiarazione annuale IMU è stato fissato a regime al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni o l'inizio del possesso.

Ne consegue che il termine di presentazione della dichiarazione IMU per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso dell'esercizio 2025 è fissato al **30 giugno 2026**.

SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

I cambiamenti di soggettività passiva devono essere dichiarati, nei soli casi in cui sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato ad esserlo. La denuncia deve essere presentata nei casi in cui gli immobili godono di riduzioni di imposta ovvero il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Le fattispecie in cui è obbligatorio la presentazione della dichiarazione IMU 2025 sono le seguenti:

- ☉ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- ☉ Fabbricati di interesse storico o artistico;
- ☉ Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota, ai sensi del comma 9, dell'art. 13 del D.L. 201/2011 conv. in Legge 22.12.2011 n. 214;
- ☉ Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti beni merce per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota;
- ☉ Terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP);
- ☉ Immobile che è stato oggetto di locazione finanziaria;
- ☉ Immobile che è stato oggetto di un atto di concessione governativa su aree demaniali;
- ☉ Atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto che ha avuto a oggetto un'area fabbricabile;
- ☉ Terreno agricolo che è divenuto area fabbricabile;
- ☉ Area che è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- ☉ Immobile che è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria;
- ☉ Immobile che è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
- ☉ Immobile che è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;
- ☉ Immobili esenti, ai sensi della lett. c) e della lett. i), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992;
- ☉ Fabbricati che erano esenti, ai sensi della lett. g), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992;
- ☉ Immobile che ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dell'IMU;
- ☉ Fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ma senza l'attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per il quale sono stati computati costi aggiuntivi rispetto a quelli di acquisizione;
- ☉ È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
- ☉ È intervenuta, relativamente all'immobile, una estinzione del diritto di abitazione, uso enfiteusi o di superficie;
- ☉ Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;

- L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà);
- L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- Particolari fattispecie nei casi di abitazione principale (più unità immobiliari destinate ad abitazione principale nello stesso comune ovvero in comuni diversi);
- Particolari fattispecie di separazione legale;

La denuncia deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

SOGGETTI ESONERATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

I dati catastali relativi agli immobili possono essere consultati gratuitamente, dai Comuni e dai titolari di diritti reali sugli stessi, seguendo le modalità di accesso indicate sul sito www.agenziaterritorio.it. Pertanto, per tutte le fattispecie riguardanti una variazione catastale oggettiva o soggettiva, relativa ai dati di classamento e rendita o all'intestazione catastale, l'obbligo dichiarativo IMU ai comuni non è previsto.

Gli eredi e i legatari che abbiano presentato la denuncia di successione contenente beni immobili non sono obbligati a presentare la denuncia ai fini dell'IMU, poiché gli uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la denuncia di successione ne trasmettono una copia a ciascun Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Inoltre l'art. 13 comma 12-ter del D.L. n. 201 del 2011, stabilisce che mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili.

In conformità a quanto appena affermato, il legislatore ha ritenuto applicabile lo stesso principio anche ai fini della dichiarazione IMU. Ne consegue che l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui siano intervenute delle variazioni rispetto a quanto, risulta dalle dichiarazioni ICI già presenti in comune e nei casi in cui si siano verificate delle variazioni che non sono a conoscenza del comune. Così come non sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione, quando già si è presentata in precedenza una dichiarazione IMU e non è intervenuta alcuna variazione negli anni successivi.

Non si deve presentare la dichiarazione IMU nemmeno nel caso in cui le informazioni contenute nel modello siano già state recepite dal Comune mediante l'atto di voltura che il notaio inoltra alla conservatoria dei registri immobiliari nel caso in cui l'immobile sia stato acquistato o venduto con rogito firmato dal notaio.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU/TASI

I soggetti passivi devono presentare la denuncia IMU entro il **30 giugno** di ciascun anno ed ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarativi cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per quest'anno il termine del 30 giugno 2026 per la presentazione della dichiarazione IMU è relativo agli immobili il cui possesso ha avuto inizio nel corso del 2025 e alle variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'IMU per il 2025.

DICHIARAZIONE IMU PER L'ESENZIONE DEGLI IMMOBILI MERCE

Dal 2014 e fino all'annualità 2019, l'art. 2 comma 2 lett. a) del DL 102/2013 riconosceva alle imprese di costruzione il diritto all'esenzione IMU sugli immobili invenduti c.d. "beni merce" se coesistevano due requisiti (pena la decadenza dal beneficio):

- Fossero classificati in bilancio quali fabbricati "invenduti" tra le Rimanenze;
- Non dovevano essere in ogni caso locati o utilizzati dalla medesima impresa costruttrice.

Ulteriore condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale in oggetto era l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU da presentarsi entro la fine del mese di 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.

Successivamente, negli anni 2020 e 2021, ai sensi dell'art. 1 co. 751 della L. 160/2019, tali fabbricati sono stati assoggettati ad imposta con un'aliquota agevolata dello 0,1% (con possibilità dei Comuni di aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla).

Da ultimo, l'art. 1 comma 751, della legge 160/2019 (legge di bilancio 2020) ha stabilito che a decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ossia i beni invenduti dall'impresa costruttrice, finché permanga tale destinazione e non siano locati.

Pertanto, per beneficiare dall'esenzione dell'IMU per gli immobili merce a partire dal 1.1.2023, il contribuente, ai sensi dell'art. 1 comma 769 della L. 160/2019, dovrà comunque presentare la dichiarazione IMU (entro il 30.6.2026).

Tuttavia, la mancata presentazione della dichiarazione IMU non è in base ad un'interpretazione letterale della norma, essere causa di decadenza dall'esenzione stessa, diversamente da quanto a suo tempo indicato nell'art. 2 comma 5-bis del DL 102/2013 (vecchia disciplina IMU).

In merito all'individuazione dei sopra citati fabbricati, con Risoluzione n.11/2013 il MEF ha chiarito che rientrano tra gli immobili merci non solo quelli costruiti dall'impresa ma anche quelli acquistati dall'impresa sui quali sono stati effettuati "interventi di incisivo recupero", vale a dire interventi di cui all'art.3 comma 2 lett. c), d) ed f) DPR n. 380/2001 (restauro risanamento e ristrutturazione).

Il MEF con risoluzione 5 novembre 2015 n.9 ha, inoltre, chiarito che l'esenzione dall'IMU/TASI dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita può applicarsi anche alle cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci in quanto queste ultime possono qualificarsi come "imprese costruttrici" e l'assegnazione può essere assimilata ad una vendita.

L'esenzione spetta a partire dal termine dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, coincidente, di norma, con la comunicazione di fine lavori, mentre, per il periodo antecedente, l'imposta è dovuta sulla base del valore venale dell'area edificabile al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

IMU PER CONIUGI RESIDENTI IN COMUNI DIVERSI

L'art. 1, comma 740 della L. 160/2019 ha previsto che non costituisce presupposto impositivo ai fini IMU il possesso dell'abitazione principale o assimilata, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Inizialmente la Legge del 17 dicembre 2021 n. 215 di conversione del Decreto Legge del 21 ottobre 2021 n. 146, all'art. 5-decies, aveva introdotto una disposizione che consentiva ai

coniugi con residenze anagrafiche e dimore abituali situate in comuni diversi, di scegliere l'immobile sul quale applicare l'esenzione dall'IMU prevista per l'abitazione principale.

Tuttavia, la sentenza della Corte Costituzionale 12 Ottobre 2022 n. 209 ha dichiarato l'illegittimità Costituzionale dell'art.1, comma 741, lett b) primo e secondo periodo della Legge n.160/2019, come modificato dall'art. 5 decies, comma 1 del DL n.146/2021, in quanto secondo la Corte il presupposto per l'esenzione IMU sull'abitazione principale è la dimora e la residenza del possessore dell'immobile.

Pertanto ad oggi, ai sensi dell'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019, **due coniugi possessori di immobili diversi e nei quali stabiliscono le rispettive residenze anagrafiche e dimore abituali nello stesso comune o in comuni diversi, possono entrambi beneficiare delle agevolazioni spettanti ai fini IMU per l'abitazione principale.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

La Dichiarazione IMU va presentata al competente Comune utilizzando una delle seguenti modalità:

- ➔ Consegna a mano, direttamente al Comune, il quale deve rilasciare apposita ricevuta;
- ➔ Spedizione in busta chiusa mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del Comune, riportando la dicitura "Dichiarazione IMU 2025" (la denuncia si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'Ufficio postale) e l'indicazione dell'anno di riferimento;
- ➔ Invio telematico con posta certificata (PEC);
- ➔ attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate Fisconline ed Entratel: la compilazione e l'invio possono essere effettuati direttamente dal contribuente oppure da un soggetto incaricato.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

Il Comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può stabilire altre modalità di trasmissione della denuncia più adeguate alle proprie esigenze organizzative, delle quali deve dare ampia informazione ai contribuenti al fine di consentire il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

CONTENUTO DELLA DICHIARAZIONE IMU

La Dichiarazione IMU si compone di due facciate contenenti, rispettivamente il frontespizio e i quadri descrittivi degli immobili.

Nel frontespizio vanno riportati i dati relativi al Comune destinatario, al contribuente, ai contitolari in caso di denuncia congiunta e all'eventuale dichiarante se diverso dal contribuente.

Nei quadri descrittivi degli immobili sono richieste le informazioni necessarie per identificare l'immobile nonché le altre informazioni necessarie per determinare l'imposta.

Nel caso si renda necessario l'utilizzo di più modelli vanno compilati i 2 campi "modello n." e "totale modelli utilizzati" presenti in calce alla seconda facciata.

Recentemente, il Decreto Direttoriale del 29 Luglio 2022 ha approvato il nuovo modello dichiarativo, attualmente in vigore, da utilizzare per la dichiarazione IMU dei soggetti diversi dagli enti non commerciali, unitamente alle relative istruzioni per la compilazione ed alle

specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Tale modello sostituisce quello precedente di cui al DM 30.10.2012.

SANZIONI E RAVVEDIMENTI

In caso di omessa presentazione ovvero denuncia infedele è prevista l'applicazione delle sanzioni nella seguente misura:

- In caso di omessa presentazione della denuncia la sanzione va dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di € 50.
- Tuttavia, se presentata entro i 90 giorni successivi, la dichiarazione non si considera omessa ma "tardiva". In tal caso, è possibile ravvedersi effettuando il pagamento di Euro 5,00 (1/10 di 50 euro) in caso di tributo regolarmente assolto. Nel caso in cui il tributo non fosse stato assolto la sanzione è pari al 10% dell'imposta dovuta con un minimo di 5,00 euro.

RAVVEDIMENTO IN CASO DI DICHIARAZIONE TARDIVA (PRESENTATA ENTRO 90 GIORNI DALLA SCADENZA)	
Con imposta non dovuta	Con imposta dovuta
5,00 euro	10% dell'imposta dovuta con un minimo di 5,00 euro

- In caso di denuncia infedele la sanzione va dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta e non versata, con un minimo di 50. Tuttavia, entro 90 giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione è possibile presentare dichiarazione rettificativa di denuncia infedele, applicando la sanzione del 5,55% del maggior tributo scaturito dalla rettifica e gli interessi legali (art. 13, c.1, lett. a-bis), D.Lgs. 472/1997).

Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui si è verificata la violazione è possibile presentare dichiarazione rettificativa di denuncia infedele, applicando la sanzione del 6,25% al maggior tributo scaturito dalla rettifica e gli interessi legali (art. 13, c. 1, lett. b) D.Lgs. 472/1997), come evidenziato nella seguente tabella:

INFEDELE DICHIARAZIONE	
Rettifica entro il 30/9/2026	Rettifica entro il 30/6/2027
Sanzione del 5,55% del maggior tributo scaturito dalla rettifica + interessi al tasso legale annuo	Sanzione del 6,25% al maggior tributo scaturito dalla rettifica + interessi al tasso legale annuo

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria per la predisposizione della denuncia in oggetto, tenuto conto delle inevitabili esigenze di coordinamento, i clienti interessati sono invitati a trasmettere tempestivamente ogni atto o documento che faccia scaturire l'obbligo di presentazione della DICHIARAZIONE IMU.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
dott.ssa Adriana ADRIANI