

Milano, 26 maggio 2025

CIRCOLARE N°8/2025

Oggetto: IMU 2025: versamento della prima rata

1. Premessa

Entro il **16 giugno 2025** deve essere versata la prima rata dell'IMU per l'anno 2025. Vengono fornite di seguito talune indicazioni per il corretto adempimento dell'obbligo.

2. Termini di versamento

Per la generalità dei soggetti passivi, l'IMU dovuta per l'anno 2025 deve essere versata in due rate:

- la prima rata (acconto) deve essere versata entro il 16 giugno 2025 ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate per il 2024;
- la seconda rata (saldo) deve essere versata entro il 16 dicembre 2025, a congruaglio, sulla base delle aliquote e delle detrazioni in vigore per il 2025.

Tuttavia, il contribuente può decidere di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione annuale, entro la data del 16 giugno 2025.

I comuni possono disporre la proroga dei termini di versamento in presenza di "situazioni particolari" (cfr. Min. Economia e Finanze, risoluzione n. 5/DF dell'8 giugno 2020)

Regole specifiche sono stabilite per gli enti non commerciali (art. 1, comma 759, lett. g), legge n. 160/2019).

Se il termine per il pagamento dell'IMU cade di sabato o di giorno festivo, il versamento è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo (art. 6, comma 8, d.l. n. 330/94).

3. Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;

- la piattaforma “PagoPA” di cui all’art. 5 del d.lgs. n. 82/2005 (codice dell’amministrazione digitale), e le altre modalità previste dallo stesso codice, secondo le previsioni che verranno stabilite da un apposito DM.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (Agenzia delle Entrate, provvedimento 26 maggio 2020 n. 214429).

I codici tributo per il versamento dell’IMU, tramite il modello F24, sono riportati di seguito (Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 29/2020).

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune	3912
IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune	3913
IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - Comune	3914
IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - Comune	3916
IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - Comune	3918
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato	3925
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune	3930
IMU - Imposta Municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita - Comune	3939
IMU - Imposta Municipale propria - Interessi da accertamento - Comune	3923
IMU - Imposta Municipale propria - Sanzioni da accertamento - Comune	3924

In relazione al codice tributo “3939”, riferito ai “fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita”, ossia ai c.d. “immobili merce”, si ricorda che dal 2022 tali immobili sono esenti.

4. Liquidazione dell’IMU

L’imposta è dovuta (e deve essere liquidata), per anni solari, in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell’anno durante i quali si è protratto il possesso.

A ciascuno anno solare corrisponde un’autonoma obbligazione tributaria.

Per determinare l’IMU dovuta, è conteggiato per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto.

A tale riguardo, si computa in capo all'acquirente dell'immobile:

- il giorno di trasferimento del possesso;
- l'intero mese del trasferimento, se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.

5. Soggetti passivi; base imponibile

Non si rilevano modifiche relativamente all'identificazione dei soggetti passivi e alla determinazione della base imponibile.

* * *

Lo studio resta, come di consueto, a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

<http://www.besassociati.it/circolari/>