

Computo mesi di possesso IMU: regole pratiche tra acquisto, vendita e variazioni

SINTESI OPERATIVA

L'IMU si muove su un binario molto chiaro: l'imposta si calcola per anni solari e, dentro l'anno, in proporzione sia alla quota di possesso sia ai mesi in cui il diritto di proprietà o altro diritto reale è effettivamente esistito su ciascun immobile. Il riferimento è l'art. 1, comma 761, della Legge 160/2019, che costituisce la bussola normativa in materia. Il nodo centrale, che nella prassi genera molte incomprensioni, riguarda il modo in cui il singolo mese viene "conteggiato" ai fini IMU.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'IMU si muove su un binario molto chiaro: l'imposta si calcola per anni solari e, dentro l'anno, in proporzione sia alla quota di possesso sia ai mesi in cui il diritto di proprietà o altro diritto reale è effettivamente esistito su ciascun immobile. Il riferimento è l'art. 1, comma 761, della Legge 160/2019, che costituisce la bussola normativa in materia. Il nodo centrale, che nella prassi genera molte incomprensioni, riguarda il modo in cui il singolo mese viene "conteggiato" ai fini IMU. Il legislatore adotta una regola semplice solo in apparenza: il mese è considerato per intero se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni che lo compongono. Da qui discende il classico spartiacque del 15 o del 16 del mese, a seconda che il mese abbia 30 o 31 giorni. In più, la norma stabilisce che il giorno in cui avviene il trasferimento del possesso è attribuito all'acquirente e che, se cedente e acquirente risultano aver posseduto l'immobile per lo stesso numero di giorni nel mese del trasferimento, l'IMU di quel mese resta interamente a carico dell'acquirente. È un dettaglio che può spostare non poco il calcolo, specie nelle compravendite a metà mese.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ L'IMU si calcola per anni solari, in proporzione ai mesi e alla quota di possesso del singolo immobile.
- ◆ Un mese è conteggiato per intero se il possesso supera la metà dei giorni del mese (15 o 16 a seconda dei giorni totali).
- ◆ Il giorno del trasferimento del possesso è sempre imputato all'acquirente.
- ◆ Se nel mese del trasferimento cedente e acquirente possiedono l'immobile per lo stesso numero di giorni, l'IMU di quel mese è interamente a carico dell'acquirente.
- ◆ I criteri di computo dei mesi si applicano, in via analogica, anche a variazioni di destinazione (abitazione principale) e a cambiamenti nelle quote di possesso.
- ◆ Per il cambio a "abitazione principale" serve, di regola, la coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica.
- ◆ Nelle variazioni di quota (da 50% a 100% ad esempio) la nuova percentuale si considera di regola per intero dal mese in cui il possesso supera metà mese.
- ◆ Un prospetto mensile con date, quote e destinazione d'uso aiuta a evitare errori nei versamenti e nei controlli IMU.

QUANDO PAGA L'ACQUIRENTE E QUANDO IL VENDITORE

Il punto di partenza è capire chi, tra cedente e acquirente, supera la “metà mese” nel periodo di possesso. La regola operativa, ridotta all'osso, può essere schematizzata così:

MOMENTO DI ACQUISTO	GIORNI MESE	CHI PAGA L'IMU DEL MESE
Acquisto entro il 15 (mese da 30 giorni)	> 15 giorni in capo all'acquirente	Acquirente
Acquisto dal 16 in poi (mese da 30 giorni)	≤ 15 giorni in capo all'acquirente	Cedente
Acquisto entro il 16 (mese da 31 giorni)	> 15,5 giorni, quindi almeno 16	Acquirente
Acquisto dal 17 in poi (mese da 31 giorni)	≤ 15 giorni in capo all'acquirente	Cedente

Si consideri un esempio aderente alla logica normativa. Un fabbricato viene ceduto il 15 novembre 2025. Novembre ha 30 giorni. Il giorno del trasferimento è imputato all'acquirente, che quindi risulta possessore per 16 giorni (dal 15 incluso al 30). Poiché 16 supera la metà di 30, l'intero mese di novembre è riconosciuto in capo al nuovo proprietario. In termini IMU, il soggetto passivo per novembre è l'acquirente.

Scenario diverso: il fabbricato viene ceduto il 17 ottobre 2025. Ottobre ha 31 giorni. Il giorno 17 è attribuito all'acquirente, ma il cedente ha posseduto l'immobile fino al 16 incluso. Il venditore, quindi, risulta possessore per 16 giorni su 31; l'acquirente per 15 giorni. In questo caso, chi supera la soglia è il cedente, che diventa soggetto passivo per l'intero mese di ottobre, nonostante il passaggio di proprietà avvenga nella seconda metà del mese.

Si nota come pochi giorni possano ribaltare la ripartizione dell'imposta. E spesso le parti se ne accorgono solo in fase di saldo, quando le simulazioni fatte “a occhio” non coincidono con il calcolo rigoroso basato sulle regole di legge.

COMPUTO MESI POSSESSO IMU E MANCATE VENDITE: IL PERIMETRO DELLA NORMA

La disciplina dell'art. 1, comma 761, L. 160/2019 richiama espressamente il “trasferimento del possesso”. La lettera della norma sembra cucita su compravendite, donazioni, successioni o comunque su vicende che spostano la titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale da un soggetto a un altro.

Non viene invece richiamata, in modo esplicito, la casistica delle semplici modifiche interne alla posizione del contribuente: cambio di destinazione dell'immobile, trasformazione in abitazione principale, variazione della quota di possesso tra comproprietari. Nella prassi però, dottrina e operatori tendono ad applicare in via analogica gli stessi criteri anche a queste variazioni, proprio per mantenere coerenza nel modo di individuare i mesi rilevanti.

In altre parole, si usa la stessa tecnica del “mese intero se più della metà dei giorni” non solo quando cambia il soggetto passivo, ma anche quando cambia la misura dell'imposta o l'aliquota applicabile.

DALLA SECONDA CASA AD ABITAZIONE PRINCIPALE: QUANDO SCATTA IL CAMBIO DI REGIME

Si consideri un caso frequente, che mette alla prova il computo mesi possesso IMU. Un contribuente acquista un appartamento abitativo non di lusso il 1° agosto 2025. Il nuovo proprietario si trasferisce subito di fatto nella nuova casa, ma la residenza anagrafica viene spostata soltanto il 16 novembre 2025.

Ai fini IMU la qualificazione come abitazione principale si aggancia, in via generale, sia alla dimora abituale sia alla residenza anagrafica. Secondo l'orientamento più seguito, il fabbricato potrà essere considerato abitazione principale soltanto a partire dal momento in cui sono presenti entrambe le condizioni. Nel caso ipotizzato, quindi, l'immobile diventa abitazione principale solo per i mesi di novembre e dicembre.

Il risultato pratico è che per agosto, settembre e ottobre l'IMU resta dovuta con l'aliquota ordinaria prevista per gli “altri fabbricati”, senza alcuna assimilazione a prima casa. Il fatto che la dimora abituale sia iniziata già da agosto, se non accompagnato da residenza anagrafica, non basta a spostare il regime dell'imposta.

Molti contribuenti si sorprendono di questo esito, convinti che la mera convivenza stabile all'interno dell'immobile sia sufficiente. In realtà l'aggancio alla residenza anagrafica, pur discusso in dottrina, continua a rappresentare nella prassi il riferimento più utilizzato anche per i controlli.

VARIAZIONE DELLA QUOTA DI POSSESSO E INCIDENZA SUL CALCOLO

Un altro terreno delicato riguarda il caso in cui il soggetto passivo sia già proprietario ma veda aumentare la propria percentuale di possesso durante l'anno. Qui il trasferimento del possesso non comporta l'ingresso di un nuovo protagonista, ma modifica l'intensità della partecipazione del medesimo soggetto.

Immaginiamo un immobile posseduto inizialmente al 50% dal contribuente, che il 15 settembre 2025 acquisisce anche l'altra metà, diventando unico proprietario. L'applicazione dei criteri sopra richiamati porta normalmente a questa scansione:

MESE	QUOTA DI POSSESSO AI FINI IMU
Da gennaio ad agosto	50%
Da settembre a dicembre	100%

Il passaggio al 100% si considera efficace, nella logica del computo mesi, già dal mese di settembre. Si ritiene che la variazione della quota avvenuta il 15 del mese determini, per l'intero mese, il riconoscimento della nuova percentuale, in analogia a quanto accade nel passaggio di proprietà tra soggetti diversi quando il possesso si sposta oltre metà mese in capo al nuovo titolare.

È opportuno notare che tale impostazione, pur coerente con il dato normativo sul trasferimento del possesso, si fonda in parte su una lettura estensiva, non sempre esplicitamente formalizzata nei documenti di prassi. Proprio per questo, in operazioni particolarmente complesse tra comproprietari, può risultare prudente verificare orientamenti locali del Comune o eventuali indicazioni in delibere e regolamenti.

ALCUNE CAUTELE OPERATIVE PER PROFESSIONISTI E CONTRIBUENTI

Nella gestione del computo mesi possesso IMU la vera criticità, spesso sottovalutata, non è tanto la formula di calcolo quanto la ricostruzione accurata delle date giuridicamente rilevanti.

Occorre verificare:

- ♦ la data di stipula dell'atto e quella di efficacia del trasferimento, quando non coincidono
- ♦ la data di variazione anagrafica per l'abitazione principale, distinta dall'inizio della dimora di fatto
- ♦ la data di efficacia delle modifiche nelle quote di possesso tra comproprietari
- ♦ le eventuali particolarità introdotte dai regolamenti comunali.

La ricostruzione corretta della cronologia, unita alla regola della "metà mese" (15 o 16 a seconda dei giorni del mese), consente di attribuire l'IMU ai soggetti coinvolti senza sorprese in fase di accertamento. Nella pratica professionale, un semplice prospetto mensile per ogni immobile, con l'indicazione del soggetto passivo, della quota e della categoria di utilizzo, riduce moltissimo il rischio di errori e contestazioni future.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (03/12/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO