

Saldo IMU 2025, le esenzioni da verificare prima della scadenza del 16 dicembre

SINTESI OPERATIVA

Il 16 dicembre 2025 i possessori di immobili si ritrovano di nuovo alla cassa per il versamento del saldo IMU, o del conguaglio rispetto all'acconto versato a giugno. Prima di aprire il software o il foglio Excel, però, c'è un passaggio che un professionista non può permettersi di saltare: verificare se l'immobile rientra in una delle esenzioni, oppure in una situazione in cui l'imposta è ridotta o esclusa per legge o per delibera comunale.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il 16 dicembre 2025 i possessori di immobili si ritrovano di nuovo alla cassa per il versamento del saldo IMU, o del conguaglio rispetto all'acconto versato a giugno. Prima di aprire il software o il foglio Excel, però, c'è un passaggio che un professionista non può permettersi di saltare: verificare se l'immobile rientra in una delle esenzioni, oppure in una situazione in cui l'imposta è ridotta o esclusa per legge o per delibera comunale. La disciplina dell'IMU, nella versione ridisegnata dalla legge di bilancio 2020 (art. 1, commi 738 e seguenti, L. 160/2019), si porta dietro una regola di fondo che spesso viene banalizzata: le esenzioni sono norme di stretta interpretazione. Non si applicano per analogia, non si "allargano" per simpatia verso il contribuente, e anzi la giurisprudenza di Cassazione insiste sul fatto che debbano essere provate in modo puntuale dal soggetto che le invoca. In più, tra 2024 e 2025 sono intervenute modifiche non marginali. Dal chiarimento strutturale sugli immobili degli enti non commerciali destinati a finalità sociali, alla nuova disciplina degli immobili sportivi, fino all'esenzione per gli immobili occupati abusivamente, con effetto retroattivo dopo la pronuncia della Corte costituzionale. Per il saldo IMU 2025 chi gestisce la consulenza fiscale sugli immobili deve quindi rimettere mano alla check list.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Il saldo IMU 2025 va versato entro il 16 dicembre, ma prima occorre verificare tutte le esenzioni possibili.
- ◆ Le esenzioni IMU 2025 sono di stretta interpretazione e vanno provate dal contribuente con documenti concreti.
- ◆ Sono esenti vari terreni agricoli, immobili pubblici istituzionali, categorie catastali E e immobili culturali o di culto.
- ◆ Gli immobili degli enti non commerciali sono esenti solo se destinati esclusivamente ad attività istituzionali non commerciali.
- ◆ Per immobili a finalità sociali e immobili sportivi dilettantistici valgono nuove regole dettate da norme e prassi recenti.
- ◆ Gli immobili occupati abusivamente, con tempestiva denuncia, non scontano IMU e possono dare diritto a rimborsi.
- ◆ I fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice sono esenti se non locati e se dichiarati all'IMU.
- ◆ Numerose esenzioni richiedono delibera comunale: comodati a enti, piccoli esercizi, ONLUS e operatori in comuni minori.
- ◆ Fondazioni bancarie, partiti politici e abitazioni dei pensionati AIRE restano imponibili, senza esenzioni specifiche.

- ◆ Fabbricati collabenti e allestimenti mobili nei campeggi hanno regole particolari su rendita e imponibilità.

■ ESENZIONI IMU 2025 PREVISTE DIRETTAMENTE DALLA LEGGE

All'interno della categoria delle esenzioni legali si possono distinguere, in modo molto pragmatico, alcune grandi famiglie: terreni agricoli, immobili pubblici o "speciali", immobili degli enti non commerciali, beni merce, immobili in zone colpite da eventi calamitosi, immobili occupati abusivamente. Tutte fattispecie che, se presenti nella posizione del contribuente, cambiano radicalmente il quadro.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, l'art. 1, comma 758, L. 160/2019 individua una serie di ipotesi che escludono l'imposta. Rientrano nell'esenzione i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, anche se la società agricola è la forma utilizzata. Non rileva la localizzazione del terreno, dato che per questa categoria la norma prescinde dalla collocazione geografica. Restano esenti anche i terreni ubicati nei comuni delle isole minori elencate nella L. 448/2001, quelli con destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile e i terreni montani o collinari delimitati ai sensi dell'art. 15 L. 984/1977, in base ai criteri storici della circolare 1/1993.

Sul versante degli immobili, l'elenco delle fattispecie esenti è lungo, ma di solito i casi ricorrenti nella pratica sono meno numerosi. Gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi tra enti territoriali e dagli enti del servizio sanitario nazionale godono dell'esenzione se destinati esclusivamente a compiti istituzionali. Su questo punto la giurisprudenza ha alzato l'asticella: la Cassazione ha chiarito che l'attività istituzionale deve essere svolta in modo diretto e immediato nell'immobile, senza interposizioni o usi distorti.

Rientrano poi nell'area esente i fabbricati censiti nelle categorie E/1 – E/9, cioè stazioni, ponti, fari, infrastrutture ferroviarie, portuali e simili. Una disposizione specifica ha inquadrato nella categoria E/1 le banchine e le aree scoperte dei porti di rilevanza nazionale e internazionale, comprese quelle affidate in concessione a privati, proprio per farle ricadere nel perimetro dell'esenzione IMU.

Il quadro si completa con i fabbricati destinati esclusivamente a usi culturali ai sensi dell'art. 5-bis del D.P.R. 601/1973, come musei e biblioteche aperti al pubblico e privi di sfruttamento reddituale; gli immobili destinati al culto e le loro pertinenze, compatibilmente con gli artt. 8 e 19 Cost.; gli immobili della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense; i fabbricati appartenenti a Stati esteri e organizzazioni internazionali beneficiari di esenzione in forza di accordi internazionali.

La parte più sensibile, anche per il contenzioso, riguarda gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali. Qui la norma chiede la destinazione esclusiva allo svolgimento di attività assistenziali, sanitarie, previdenziali, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive o di religione e di culto, con modalità non commerciali. Se l'utilizzo è misto, l'esenzione si applica solo alla parte in cui si svolge l'attività istituzionale non commerciale, a condizione che sia identificabile.

La legge di bilancio 2024, all'art. 1, comma 71, ha poi ampliato e chiarito l'ambito dell'esenzione IMU per immobili destinati a finalità sociali. Gli immobili si considerano posseduti anche quando sono concessi in comodato a un soggetto ex art. 73, comma 1, lett. c) TUIR, strutturalmente o funzionalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile, in modalità non commerciale, esclusivamente le attività indicate nell'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/1992. Inoltre l'immobile si considera utilizzato anche quando la destinazione è solo strumentale alle finalità sociali, pur in assenza di attività in corso, se tale inattività non fa venir meno la strumentalità.

In questo contesto l'espressione "esenzioni IMU 2025" non si limita a fotografare una lista di casi, ma rappresenta un insieme di condizioni, spesso complesse, che devono coesistere sul piano oggettivo e soggettivo. La Cassazione ha ribadito che il contribuente non può limitarsi a produrre lo statuto o la qualifica di ente non commerciale: deve dimostrare che l'attività concreta svolta nell'immobile rientra tra quelle agevolate e che non assume le caratteristiche di attività commerciale.

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE E BENI MERCE

Una novità molto rilevante, per le ricadute concrete, riguarda gli immobili occupati abusivamente. La L. 197/2022 ha inserito nell'art. 1, comma 759, lett. g-bis, L. 160/2019 l'esenzione IMU per gli immobili non utilizzabili né disponibili, oggetto di denuncia penale per i reati di violazione di domicilio aggravata o invasione di terreni ed edifici, o comunque per i quali sia stata presentata denuncia di occupazione abusiva.

La Corte costituzionale, con sentenza n. 60/2024, ha riconosciuto forza retroattiva a questa impostazione, chiarendo che l'IMU non è dovuta per gli anni in cui il proprietario ha perso la concreta disponibilità del bene per effetto dell'occupazione abusiva, a condizione che abbia presentato una tempestiva denuncia. Ciò apre la strada a domande di rimborso entro cinque anni dal versamento, con un impatto potenzialmente significativo per molti contribuenti.

Sempre sotto il profilo operativo occorre ricordare che questa esenzione richiede obbligatoriamente la presentazione della dichiarazione IMU, con modalità telematiche, sia per attestare l'inizio che la cessazione dei requisiti. Il modello contiene una sezione ad hoc nel quadro A.

Diverso il discorso per i beni merce delle imprese costruttrici. Dal 2022 sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e gli immobili non siano locati. La Cassazione ha precisato che l'esenzione non si estende ai fabbricati acquistati e ristrutturati per la rivendita da parte di un'impresa che non li ha costruiti, proprio per la natura eccezionale della norma. Inoltre l'agevolazione richiede la coesistenza di due requisiti lungo l'intero anno d'imposta: destinazione stabile alla vendita e piena disponibilità del bene da parte dell'impresa, senza comodati o locazioni anche temporanee.

La giurisprudenza ha chiarito che l'esenzione IMU per i beni merce è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU, indicata espressamente dal legislatore come condizione per fruire del beneficio. Ogni altro adempimento è irrilevante. Un dettaglio che, nella prassi, rischia di sfuggire e che può portare a recuperi d'imposta anche in presenza di requisiti sostanziali.

SISMI, ALLUVIONI E ZFU: IL MOSAICO DELLE ESENZIONI TERRITORIALI

Nella trama delle esenzioni IMU 2025 rientrano poi i fabbricati ubicati in aree colpite da eventi sismici o alluvionali. Qui le regole variano in funzione del territorio e dell'evento, e la verifica geografica diventa decisiva.

Per i fabbricati distrutti o dichiarati inagibili nelle zone di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessate dal sisma a partire dal 24 agosto 2016, l'esenzione è prorogata fino al 31 dicembre 2025. Per i fabbricati in Abruzzo colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, l'esenzione opera invece fino alla definitiva ricostruzione o riacquisizione dell'agibilità, quindi senza un termine predeterminato.

Un ulteriore tassello arriva con la legge di bilancio 2025, che ha previsto per l'anno 2025 (o fino alla ricostruzione se anteriore) l'esenzione IMU per i fabbricati ad uso abitativo distrutti o inagibili nelle regioni Marche e Umbria, colpite dagli eventi sismici del 9 novembre 2022 e del 9 marzo 2023.

Sul fronte alluvioni, i fabbricati abitativi ubicati nei territori di Emilia-Romagna e Toscana colpiti dagli eventi del 1° maggio 2023, del 17 settembre e del 17 ottobre 2024 sono esenti dall'IMU a partire dalla rata del 16 dicembre 2025 e fino alla ricostruzione e agibilità, comunque non oltre il 31 dicembre 2026.

Va aggiunta l'esenzione per gli immobili situati nella Zona franca urbana Sisma Centro Italia (ZFU Sisma), prorogata anche per il 2025, che rafforza l'intreccio tra misure fiscali e politiche di ricostruzione economica locale.

ESENZIONI IMU PER DELIBERA COMUNALE: SPAZIO ALLA DISCREZIONALITÀ LOCALE

Le esenzioni IMU 2025 non si esauriscono nelle norme statali. Alcune fattispecie richiedono espressamente un intervento regolamentare o deliberativo del comune. In assenza di tale atto, l'esenzione resta sulla carta.

Rientrano in questa categoria gli immobili concessi in comodato gratuito al comune, ad altri enti territoriali o a enti non commerciali, da utilizzare per scopi istituzionali o statutari. La L. 160/2019 consente al comune di stabilire l'esenzione, ma non la impone. Il professionista quindi deve sempre verificare il regolamento IMU e le delibere collegate.



Altra ipotesi riguarda gli esercizi commerciali e artigianali localizzati in zone precluse al traffico per lavori pubblici prolungati oltre sei mesi. Qui la L. 549/1995 consente ai comuni di prevedere agevolazioni fino all'esenzione per i tributi locali.

Esistono poi margini di agevolazione per gli operatori economici che svolgono attività in comuni, frazioni o aree con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, spesso in zone montane o insulari, e per le attività su posteggi di mercato in tali contesti. Gli enti locali possono accordare riduzioni o esenzioni per i tributi di propria competenza, quindi anche per l'IMU, in funzione della presenza di servizi di particolare interesse per la collettività.

Il caso delle ONLUS, apparentemente superato dalla riforma del Terzo settore, riemerge nelle istruzioni alla dichiarazione IMU ENC. Qui il MEF richiama l'art. 21 del D.Lgs. 460/1997, che consente a regioni, province e comuni di deliberare riduzioni o esenzioni per le ONLUS. Nonostante l'abrogazione formale operata dal Codice del Terzo settore, la prassi amministrativa sembra mantenere un aggancio operativo, creando un'area grigia che richiede un'analisi puntuale da parte del consulente.

ISENZIONE IMU ESCLUSA: LE CATEGORIE CHE RESTANO COMUNQUE IMPONIBILI

Accanto alle previsioni agevolative, il legislatore ha esplicitamente chiuso la porta dell'esenzione a determinate categorie. Le fondazioni bancarie restano soggetti passivi IMU, in virtù dell'art. 9, comma 6-quinquies, D.L. 174/2012, che continua a trovare applicazione anche nel sistema della "nuova IMU".

Sono inoltre esclusi dall'esenzione gli immobili posseduti da partiti politici, a prescindere dall'uso concreto dell'immobile. Anche se l'immobile ospita attività di partito ritenute di interesse generale, l'IMU rimane dovuta.

Diversa ma contigua la situazione dei cittadini italiani iscritti all'AIRE, già pensionati all'estero. La vecchia disciplina IMU prevedeva per loro un trattamento di favore su un immobile in Italia. La normativa attuale, basata sui commi 738 e seguenti dell'art. 1 L. 160/2019, non ha riproposto quella agevolazione. Il Dipartimento delle Finanze ha chiarito che la disposizione precedente non è più applicabile.

Sul fronte delle infrastrutture di comunicazione elettronica, il D.Lgs. 207/2021 stabilisce che gli elementi di reti ad alta velocità, le infrastrutture in fibra ottica e similari non costituiscono unità immobiliari e non concorrono alla rendita catastale. Non si tratta di un'esenzione IMU in senso classico, ma di una esclusione del presupposto, perché il bene non è qualificato come "immobile" ai fini catastali.

IFABBRICATI COLLABENTI E STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO

I fabbricati collabenti, spesso al centro di equivoci, sono fabbricati privi di rendita e accatastati in categoria F/2. Il Dipartimento delle Finanze ha ribadito che non sono imponibili come fabbricati, proprio perché manca la rendita, indice di capacità contributiva. Non sono tassabili neppure come aree edificabili, a meno che la demolizione non restituisca autonomia all'area, che da quel momento torna imponibile fino alla costruzione del nuovo fabbricato.

Una disciplina particolare riguarda le strutture ricettive all'aperto, come campeggi e villaggi turistici. Dal 1° gennaio 2025 gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione e collocati in tali strutture non rilevano ai fini del censimento catastale e restano fuori dalla stima diretta della rendita.

La norma però non è solo "agevolativa". Nella stima della rendita catastale delle strutture ricettive all'aperto, dal 2025 il valore delle aree attrezzate è maggiorato dell'85% e quello delle aree non attrezzate destinate al pernottamento è incrementato del 55% rispetto al valore di mercato ordinariamente attribuito. Inoltre i titolari devono presentare, entro il 15 dicembre 2025, gli atti di aggiornamento geometrico e gli atti per l'aggiornamento del catasto fabbricati, con sanzioni in caso di inadempienza. In deroga alle regole ordinarie, le rendite rideterminate avranno effetto dal 1° gennaio 2025 se gli atti saranno presentati nei termini.

UNA CHECK LIST OPERATIVA PER LE ESENZIONI IMU 2025

Chi assiste contribuenti con patrimoni immobiliari articolati non può più limitarsi a controllare aliquote e detrazioni. Le esenzioni IMU 2025 impongono un approccio più strutturato. Un metodo pratico può articolarsi in passaggi successivi.



Per ogni immobile si parte dall'anagrafica catastale: categoria, rendita, eventuale classamento speciale. Si incrocia poi questa informazione con il soggetto passivo e con l'uso effettivo del bene. Un terreno agricolo posseduto da un coltivatore diretto, situato in un comune montano, può rientrare in più ipotesi di esenzione. Un fabbricato utilizzato da un ente non commerciale per attività sociali può essere esente in tutto o in parte.

Si consideri un esempio semplice. Una società sportiva dilettantistica iscritta al registro nazionale delle attività sportive gestisce un impianto in comodato d'uso. Per il 2025, in fase transitoria, rileva la sola iscrizione al registro per l'applicazione dell'esenzione, senza necessità di verificare i corrispettivi praticati, che saranno invece oggetto di valutazione a regime attraverso i corrispettivi medi individuati dal comune.

Altro caso: un appartamento costruito da un'impresa edile e mai venduto, rimasto invenduto sul mercato per tutto il 2025, può rientrare tra i beni merce esenti, purché non sia stato concesso in locazione o comodato neppure per brevi periodi e sia stata presentata la dichiarazione IMU.

C'è poi la situazione degli immobili occupati abusivamente. Un magazzino industriale sottratto alla disponibilità del proprietario da occupanti senza titolo, con denuncia presentata nel 2023, può beneficiare dell'esenzione per il 2023, il 2024 e il 2025, e il contribuente potrà valutare la richiesta di rimborso per le annualità già pagate entro i termini di decadenza.

Per gli immobili in zone sismiche o alluvionate occorre incrociare la mappa catastale con le ordinanze di sgombero e i provvedimenti di inagibilità, oltre che con le norme che fissano il perimetro territoriale e temporale dell'esenzione.



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 (04/12/2025). 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