



## IMU 2025: confermate le esenzioni per molti contribuenti. Chi non dovrà pagare, i requisiti da rispettare e le novità in arrivo

Il 16 giugno 2025 rappresenta una delle scadenze fiscali più temute: è il termine ultimo per versare la prima rata dell'IMU (Imposta Municipale Unica), mentre il saldo finale è previsto per il 16 dicembre 2025. L'obbligo riguarda i proprietari di seconde case, immobili di lusso adibiti ad abitazione principale e terreni agricoli.

Quaderni Tecnici  
2025

## IMU 2025: confermate le esenzioni per molti contribuenti. Chi non dovrà pagare, i requisiti da rispettare e le novità in arrivo

Il **16 giugno 2025** rappresenta una delle scadenze fiscali più temute: è il termine ultimo per versare la prima rata dell'IMU (Imposta Municipale Unica), mentre il saldo finale è previsto per il **16 dicembre 2025**. **L'obbligo riguarda i proprietari di seconde case, immobili di lusso adibiti ad abitazione principale e terreni agricoli.**

Ma ci sono importanti esenzioni, in particolare per anziani non autosufficienti, persone con disabilità e per immobili occupati abusivamente. Vediamo cosa prevede la normativa e quali sono le condizioni per beneficiare dell'agevolazione.

### Scadenze importanti



Prima rata:  
16 giugno 2025



Abitazione  
principale

#### **IMU e abitazione principale: la regola generale**

L'IMU non è dovuta sull'abitazione principale, ovvero sull'immobile in cui il contribuente risiede anagraficamente e dimora abitualmente con il proprio nucleo familiare (art. 1, comma 741, lett. b, L. 160/2019).

#### **Esenzione per anziani e disabili ricoverati**

La stessa legge stabilisce un'esenzione facoltativa per gli anziani e disabili ricoverati permanentemente in strutture di cura, a condizione che l'immobile non sia affittato. La decisione di applicare o meno questa esenzione spetta al singolo Comune, che può disporla tramite apposita delibera.

Requisiti per ottenere l'esenzione:

- Deve essere prevista dal Comune (verificabile sui siti ufficiali comunali o del Ministero dell'Economia);
- L'interessato deve aver trasferito la residenza nella casa di riposo;
- L'immobile deve restare inutilizzato (non locato);
- Se l'interessato possiede più immobili, l'esenzione può essere applicata solo a uno.

#### **Coniugi con residenze diverse: nuova interpretazione della legge**

Un nodo controverso era la situazione dei coniugi che vivono in abitazioni diverse. In passato, l'esenzione IMU era riconosciuta solo se tutto il nucleo familiare risiedeva e dimorava nello stesso immobile.

Tuttavia, con la **sentenza n. 209/2022**, la Corte Costituzionale ha stabilito che **ognuno dei due coniugi ha diritto all'esenzione se risiede e dimora abitualmente in un diverso immobile, anche in Comuni differenti.**

Questa interpretazione è stata confermata dalla **Cassazione con l'ordinanza n. 4292/2025**, che ha ribadito come non sia più necessario che il nucleo familiare viva nello stesso immobile per beneficiare dell'esenzione su più abitazioni. Un passo importante che tutela le coppie che, per motivi personali o lavorativi, non convivono stabilmente.

### ***Utenze domestiche e dimora abituale: come dimostrarla***

Uno degli indicatori più utilizzati per verificare la dimora abituale è il consumo delle utenze domestiche. Tuttavia, con la sentenza n. 432/2025 della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, è stato chiarito che bassi consumi non sono motivo sufficiente per negare l'esenzione.

Nel caso specifico, un contribuente residente in un appartamento privo di utenza gas e con consumi elettrici ridotti, ha dimostrato che:

- lavorava fuori casa durante la settimana;
- utilizzava impianti condominiali per riscaldamento e acqua calda;
- cucinava con piani a induzione.

La Corte ha quindi concluso che i consumi devono essere valutati caso per caso, evitando automatismi penalizzanti.

### ***IMU e immobili occupati abusivamente: cosa cambia***

Un'altra importante novità riguarda gli **immobili occupati senza titolo**. La Corte Costituzionale, con la **sentenza n. 60/2024**, ha dichiarato l'illegittimità della norma che imponeva il pagamento dell'IMU anche per gli immobili abusivamente occupati, in quanto il proprietario, spogliato del possesso, non può essere considerato come beneficiario di una potenziale ricchezza.

Pertanto, a condizione che sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per l'occupazione, l'immobile può essere escluso dal pagamento dell'IMU per tutto il periodo in cui risulta non utilizzabile.

### ***Attenzione ai controlli: conservare le bollette***

Infine, è importante ricordare che i Comuni possono effettuare verifiche sull'uso effettivo degli immobili. In particolare, possono basarsi sul consumo di gas, acqua ed energia elettrica per valutare la presenza reale nell'abitazione. È dunque fondamentale conservare le bollette e ogni documentazione utile a dimostrare la dimora abituale, in caso di contestazioni.

In sintesi:

- L'IMU non è dovuta sull'abitazione principale.
- Esenzione possibile per anziani e disabili ricoverati, se l'immobile è inutilizzato.
- Coniugi con residenza in abitazioni diverse possono beneficiare entrambi dell'esenzione.
- Immobili occupati abusivamente sono esclusi dal tributo se denunciati.
- I Comuni possono verificare i consumi: meglio conservare sempre le fatture.

Per chiarire ogni dubbio, si riportano di seguito le informazioni nella tabella di sintesi con le casistiche più ricorrenti.

Casistica	Esenzione / Agevolazione IMU
Unico immobile adibito ad abitazione principale	Esenzione IMU: Sì
Due immobili adibiti ad abitazione principale in Comuni diversi (coniugi con residenza e dimora separate)	Esenzione IMU per ciascun coniuge: Sì
Due immobili adibiti ad abitazione principale nello stesso Comune (residenza e dimora separate)	Esenzione IMU per ciascun coniuge: Sì
Due immobili, di cui uno qualificato come 'seconda casa'	IMU dovuta solo sull'abitazione classificata seconda casa; esonero sull'abitazione principale
Due immobili in Comuni diversi, dimora abituale in comune ma residenze anagrafiche diverse	Agevolazione solo sull'immobile in cui residenza e dimora coincidono
Due immobili in Comuni diversi, residenza in comune ma dimora abituale diversa	Agevolazione solo sull'immobile in cui residenza e dimora coincidono
Abitazione principale di lusso (categorie A/1, A/8, A/9)	Esenzione IMU: NO (aliquota ordinaria/ridotta prevista dal Comune)
Assenza di coincidenza tra residenza e dimora in entrambi gli immobili	Esenzione IMU: NO, entrambe considerate seconde case

### **Riassumendo.**

- Scadenza imminente – L’acconto IMU va pagato entro lunedì 16 giugno 2025, ma non tutti i proprietari devono versarlo.
- Doppia abitazione principale – Se i coniugi vivono stabilmente in due case diverse, ognuno può considerare la propria abitazione “principale” ed essere esentato dall’IMU.
- Requisiti stringenti – L’esenzione vale solo se in quell’immobile coincidono residenza anagrafica e dimora abituale; serve provarlo con bollette, contratti di utenza, iscrizioni a servizi locali, ecc.
- Limiti e casi esclusi – Le case di lusso (A/1, A/8, A/9) restano imponibili; se residenza e dimora non coincidono in nessuna delle due abitazioni, entrambe scontano l’imposta.
- Giurisprudenza favorevole – La Corte Costituzionale 209/2022 e le ordinanze Cassazione 19684/2024 e 4292/2025 hanno sancito che non serve più la “residenza familiare unitaria”: conta dove ciascun coniuge vive davvero.

Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale.

La violazione comporta la violazione del copyright.

Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©