

## INFORMAZIONI UTILI PER IL PAGAMENTO DELL'ACCONTO IMU 2025

### SCADENZE DI PAGAMENTO

La scadenza di pagamento dell'acconto IMU è fissata al 16 giugno 2025

### VERSAMENTO

Si ricorda che l'IMU è in tributo in AUTOLIQUIDAZIONE. Pertanto, gli Uffici Tributi non effettuano conteggi, dovendo il contribuente provvedere autonomamente o con ausilio dei Centri di Assistenza Fiscale, sulla base della propria condizione possessoria, avvalendosi, in ausilio, dell'applicativo di calcolo IMU e stampa modello F24 disponibile sul sito di Roma Capitale.

Il versamento IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure l'apposito bollettino postale. I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato che devono effettuare i pagamenti dell'IMU dall'estero, nel caso in cui non possano utilizzare il modello F24, dovranno provvedere tramite bonifico bancario secondo le modalità indicate sul sito di Roma Capitale

<https://www.comune.roma.it/web/it/amministrazione-trasparente-iban-e-pagamenti-informatici.page>

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale o inferiore a 12 euro, se l'importo supera i 12 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

I codici da utilizzare per il versamento sono:

Codice Comune di Roma: **H501**

Codici Tributo IMU:

3912	per l'abitazione principale e le relative pertinenze
3913	per fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	per i terreni
3916	per le aree fabbricabili
3918	per altri fabbricati
3925	per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO
3930	per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - COMUNE
3039	per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ( <i>esenti a decorrere dal 1° gennaio 2022</i> ).

### ALIQUOTE E DETRAZIONI (deliberazione A.C. n. 182 del 19 dicembre 2024)

Casistica degli immobili	Aliquote e detrazioni
Unità immobiliare adibita ad abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6, C/7).	<b>0,6 %</b>  <b>Detrazione € 200,00</b> rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Casistica degli immobili	Aliquote e detrazioni
<p>Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ex IACP ora ATER), o dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, ora ATER, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.</p>	<p><b>0,76%</b></p> <p><b>Detrazione € 200,00</b>  rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p>
<p>Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.</p>	<p><b>0,1%</b></p>
<p>Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.</p> <p><i>N.B. Per beneficiare dell'esenzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU.  La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.</i></p>	<p><b>Esenti  dal 2022</b>  (art. 1, c. 751, L. 160/2019)</p>
<p>Terreni agricoli, ad eccezione di quelli esenti ai sensi dell'articolo 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.</p>	<p><b>1,06%</b></p>
<p>Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione della categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)</p>	<p><b>1,06%</b></p>
<p>Unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alle categorie catastali C/1 (negozi e botteghe), C/3 (laboratori per arti e mestieri) e D/8 (per le sole autorimesse pubbliche), utilizzate direttamente dal soggetto passivo dell'IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare per ciascun soggetto passivo.</p> <p><i>N.B. A partire dall'anno di imposta 2025, entro il 30 giugno (fino all'anno di imposta 2024 era il 31 marzo) dell'anno successivo deve essere presentata la comunicazione attestante il possesso dei requisiti richiesti, utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione (Modello giallo). La mancata presentazione della comunicazione comporta la non applicazione dell'aliquota agevolata per l'annodi riferimento.  La comunicazione, che sostituisce la dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi.</i></p>	<p><b>0,86%</b></p>

<b>Casistica degli immobili</b>	<b>Aliquote e detrazioni</b>
Teatri e sale cinematografiche, situati sull'intero territorio di Roma Capitale	<b>0,86%</b>
Unità immobiliari possedute e direttamente utilizzate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 460/1997.  <i>N.B. A partire dall'anno di imposta 2025, entro il 30 giugno (fino all'anno di imposta 2024 era il 31 marzo) dell'anno successivo deve essere presentata la comunicazione attestante il possesso dei requisiti richiesti, utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione (Modello celeste). La mancata presentazione della comunicazione comporta la non applicazione dell'aliquota agevolata per l'anno di riferimento. La comunicazione, che sostituisce la dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi.</i>	<b>0,86%</b>
Unità immobiliari inserite nell'Albo dei "Negozii Storici" di Roma Capitale, ai sensi delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 139 del 21 luglio 1997 e n. 130 del 14 giugno 2005, ovvero nell'Albo dei "Negozii Storici di Eccellenza" ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 1° febbraio 2010.	<b>0,86%</b>
Unità immobiliari adibite a punti vendita esclusivi di quotidiani e periodici di cui al decreto legislativo 24 aprile 2001, n. 170.  <i>N.B. A partire dall'anno di imposta 2025, entro il 30 giugno (fino all'anno di imposta 2024 era il 31 marzo) dell'anno successivo deve essere presentata la comunicazione attestante il possesso dei requisiti richiesti, utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione (Modello lilla). La mancata presentazione della comunicazione comporta la non applicazione dell'aliquota agevolata per l'anno di riferimento. La comunicazione, che sostituisce la dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi.</i>	<b>0,86%</b>
Tutti gli altri immobili non ricadenti nelle casistiche sopra elencate	<b>1,14%</b>

### **AGEVOLAZIONI (deliberazione A.C. n. 109/2020)**

<b>Casistica degli immobili</b>	<b>Riduzione</b>
Fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.  <i>N.B. Per beneficiare della riduzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si applica la riduzione. La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.</i>	<b>del 50% della base imponibile</b>

Casistica degli immobili	Riduzione
<p>Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.</p> <p><i>N.B. Per beneficiare della riduzione è necessario presentare la dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, corredata da relazione tecnica da parte di tecnico abilitato che attesti l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato.</i></p> <p><i>La dichiarazione è redatta sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Capitolina reperibile nella sezione Modulistica IMU/TASI.</i></p>	<p><b>del 50% della base imponibile</b></p>
<p>Unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale.</p> <p>Per l'applicazione dell'agevolazione è necessario che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il comodatario abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;</li> <li>• il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;</li> <li>• il comodante abbia residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non possieda altre abitazioni in Italia (per intero o in parte), con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;</li> <li>• l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non siano censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.</li> </ul> <p>L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.</p> <p><i>N.B. Per beneficiare della riduzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si applica la riduzione.</i></p> <p><i>La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.</i></p>	<p><b>del 50% della base imponibile</b></p>
<p>Abitazioni locare a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998.</p>	<p><b>al 75% dell'imposta</b> (calcolata con aliquota ordinaria)</p>

<p>Una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o non concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.</p> <p>La riduzione si applica solo sull'abitazione e non sulle pertinenze.</p> <p>Per l'applicazione dell'agevolazione occorre che vi sia coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall'Italia, e lo Stato che eroga la pensione (Risoluzione del MEF n. 5/DF del 11 giugno 2021).</p> <p><i>N.B. Per beneficiare della riduzione occorre presentare la Dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si applica la riduzione.</i></p> <p><i>La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.</i></p>	<p><b>al 50% dell'imposta</b> (calcolata con aliquota ordinaria)</p>
---	--

## 1. IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE: ESENTI DALL'IMU dal 1° gennaio 2023

La Legge 29 dicembre 2022, n. 197, all'articolo 1, commi 81 e 82, ha stabilito che, a decorrere dal 1° gennaio 2023, sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 (invasione di terreni o edifici) c.p. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

**Ai fini dell'esenzione, il soggetto passivo deve presentare la dichiarazione IMU, ESCLUSIVAMENTE in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo,** secondo la modulistica approvata dal Ministero dell'Economia e delle finanze con il DM 24 aprile 2024, che contiene nel **Quadro A una sezione dedicata proprio all'Esenzione per immobili non utilizzabili né disponibili.**

Il Modello di dichiarazione IMU-IMPi è reperibile sul sito istituzionale di Roma Capitale nella Sezione Tributi e contravvenzioni – Modulistica IMU/TASI.

La dichiarazione deve essere trasmessa sia per dimostrare il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, sia allorché cessa il diritto all'esenzione medesima.

L'esenzione dal pagamento dell'IMU è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni innanzi viste.

## 2. ABITAZIONE PRINCIPALE

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata il 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della disciplina IMU in materia di abitazione principale di cui al previgente art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, nonché di quella attualmente vigente dell'art. 1, comma 741, lett. b), della L. n. 160/2019, nella parte in cui tali disposizioni riferiscono i requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale non solo al possessore dell'immobile, ma anche ai componenti del suo nucleo familiare.

Nella citata sentenza n. 209/2022, la Corte costituzionale ha ritenuto che, **“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”.**

Viene dunque superato il concetto di “nucleo familiare” e l'esenzione per abitazione principale spetta sull'immobile nel quale sono contemporaneamente presenti i due requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale del proprietario.

In caso di due coniugi, possessori ognuno di un immobile (sito nel medesimo Comune o in Comuni diversi) nel quale vi abbiano stabilito ciascuno la propria residenza anagrafica e dimora abituale, per ciascuno di essi sarà pertanto possibile, in ragione delle conclusioni cui giunge la sentenza costituzionale in parola, godere dell'esenzione IMU ex art. 1 comma 740 della L. 160/2019 (o delle agevolazioni, aliquota ridotta e detrazione, di cui all'art. 1 commi 748 e 749 della L. 160/2019).

Si evidenzia che la Corte costituzionale ha precisato che dalla sentenza non discende in alcun modo la qualifica di “abitazione principale” anche per le “seconde case”, delle coppie unite in matrimonio o in unione civile. Ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale) l’esenzione spetta una sola volta.

**Roma Capitale, si riserva la facoltà di verificare la veridicità della dimora abituale.**

### **IMMOBILI EQUIPARATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell’applicazione dell’imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- e) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- f) l’unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

**Si ricorda che nei casi indicati alle lettere c) ed e), è obbligatorio presentare la Dichiarazione IMU (nuovo modello ministeriale) reperibile sul sito istituzionale di Roma Capitale nella Sezione Tributi e contravvenzioni – Modulistica IMU/TASI, attestante il possesso dei requisiti**

**La Dichiarazione IMU, ove prescritta, deve essere presentata entro il 30 giugno 2025, per l’anno di imposta 2024.**

La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell’imposta dovuta.