

WINKLER & SANDRINI

*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili*

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler

Stefan Sandrini

Stefan Engele

Martina Malferttheiner

Oskar Malferttheiner

Stefano Seppi

Massimo Moser

Andrea Tinti

Michael Schieder

Carla Kaufmann

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter – Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Mariatheresia Obkircher

Julia Maria Graf

Circolare

numero:

091i

del:

2025-11-18

autore:

Stefano Seppi

Peter Wikler

A tutti i clienti con immobili

Pagamento a saldo delle imposte sugli immobili (IMI-IMIS-IMU) - Scadenza: martedì 16 dicembre 2025

Sintesi: La prima rata dell'imposta municipale immobiliare (IMI/IMIS/IMU/TASI) per il 2025 andava pagata entro il 16 giugno, il saldo entro il 16 dicembre. Si raccomanda di verificare dati catastali, aliquote e importi, in particolare per immobili sfitti con aliquota maggiorata. Le aliquote sono fissate dai singoli Comuni e comprendono anche l'abitazione principale (aliquota base 4%, con detrazioni comunali). La dichiarazione IMU/IMI/IMIS va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo solo in caso di variazioni o agevolazioni. Sono previste esenzioni e riduzioni per fabbricati rurali, immobili storici, enti non commerciali e imprese di costruzione con immobili invenduti. È importante comunicare tempestivamente variazioni di proprietà o uso per garantire un calcolo corretto dell'imposta.

La prima rata dell'imposta municipale immobiliare per l'anno 2025, IMI in Alto Adige, IMIS in Trentino, IMU e TASI nel resto d'Italia, doveva essere pagata entro 16.06.2025; il versamento del saldo scade il 16.12.2025.

Per i clienti per i quali abbiamo provveduto alla compilazione della dichiarazione dei redditi Mod. Redditi o Mod. 730 per l'anno di imposta 2024 e che non dispongono di crediti di imposta da compensare o che non hanno rilasciato la delega al nostro Studio per la trasmissione telematica dei modelli F24, **alleghiamo alla presente comunicazione il Mod. F24, interamente compilato, per il pagamento dell'imposta municipale dovuta.** Pertanto si invitano i clienti a non considerare i modelli di pagamento F24 eventualmente ricevuti dal Comune.

Quasi tutti i Comuni altoatesini hanno provveduto ad inviare ai proprietari una distinta dei loro immobili (dati catastali, quota di proprietà, aliquota applicata, imposta dovuta) nonché i modelli di pagamento F24 precompilati con l'indicazione dell'importo da pagare. Tale calcolo non è vincolante. Qualora l'importo ivi indicato dovesse discostarsi dall'importo indicato sul nostro bollettino, Vi preghiamo cortesemente di metterVi immediatamente in contatto con il nostro Studio.

Qualora non desideraste più avvalervi del nostro Studio per l'elaborazione del calcolo dell'imposta municipale immobiliare, vi preghiamo di comunicarcelo.

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano – IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

1 Versamento

1.1 Informazioni di carattere generale

Il versamento dell'IMI/IMIS/IMU può essere effettuato o con bollettino postale¹ (solo per l'IMU) o con il mod. F24 (telematicamente in caso di soggetti titolari di partita IVA).

Ai proprietari di immobili siti nei Comuni altoatesini è stata inviata a fine novembre una lettera contenente un mod. F24 già precompilato o con indicati i soli dati anagrafici, in quest'ultimo caso, quindi, da compilare a cura del contribuente.

Nella lettera è espressamente precisato che tali calcoli si basano sui dati e sulle informazioni in possesso del Comune. Qualora la situazione effettiva fosse diversa il contribuente deve provvedere ad effettuare autonomamente il calcolo. L'importante è che l'imposta venga pagata con riferimento alla situazione effettiva ed in caso di difformità il Comune non si assume alcuna responsabilità.

Qualora il calcolo dell'imposta municipale fosse stato effettuato dal Comune è comunque opportuno verificare i dati di calcolo (valori catastali, quote di possesso, aliquote ridotte o maggiorate).

Importante: in molti Comuni è prevista un'aliquota maggiorata per gli immobili sfitti. Per evitare l'applicazione automatica dell'aliquota maggiorata è necessario consegnare in Comune i contratti di locazione registrati e relativi rinnovi.

Il pagamento a saldo risulta dalla differenza fra quanto dovuto per il 2025 e quanto pagato in acconto. Vi preghiamo di controllare che il pagamento in acconto risultante dalla nostra distinta o da quella del Comune corrisponda con quello effettivamente effettuato.

1.2 Delega al nostro Studio

Per i clienti che hanno rilasciato delega al nostro Studio per la trasmissione telematica dei modelli F24, provvederemo tempestivamente all'invio, in modo che l'addebito dell'importo dovuto venga effettuato il giorno della scadenza sul conto corrente bancario indicato.

1.3 Trasmissione telematica da parte del cliente

Per i clienti che provvedono autonomamente alla trasmissione telematica e al relativo pagamento, alleghiamo alla presente il modello F24 precompilato, salvo che sia stato possibile compensare il debito con altri crediti di imposta (vedasi paragrafo 1.4).

Dal 1° luglio 2024 tutti i contribuenti titolari e non di partita IVA per poter effettuare versamenti mediante l'utilizzo di **crediti in compensazione** (sia per F24 con saldo "a zero", che maggiore di zero) devono **utilizzare obbligatoriamente** i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate ” (**Entratel oppure Fisconline**)².

1.4 Compensazione con imposte a credito

Con riferimento ai clienti che dispongono di crediti di imposta gestiti direttamente dal nostro Studio, invieremo noi all'amministrazione finanziaria il relativo modello F24 con la compensazione del credito. Tali clienti non riceveranno alcun modello F24 allegato alla presente.

Agli imprenditori o liberi professionisti che gestiscono in proprio la contabilità invieremo una copia della ricevuta di avvenuto pagamento, per poter procedere alla relativa registrazione contabile.

¹ Comunicazione del MEF nr. 170 del 27.11.2012

² Art. 11, c. 2 lett. a) del DL 66/2014, come modificato dalla art. 1, c. 95 della L. 213/2023

2 Aliquote d'imposta

2.1 Informazioni generali

Per il calcolo del saldo 2025 devono essere utilizzate le aliquote deliberate dai singoli Comuni. Le rispettive delibere e le aliquote sono reperibili sul sito dell'amministrazione finanziaria³. Le informazioni relative ai Comuni altoatesini sono reperibili sui siti dei singoli Comuni oppure sul sito della provincia autonoma di Bolzano⁴. Nei rispettivi regolamenti sono contenute le disposizioni relative ad eventuali ulteriori maggiorazioni o riduzioni, la definizione di abitazione principale e di seconda casa nonché i valori delle aree edificabili.

2.2 Abitazione principale e relative pertinenze

Anche l'abitazione principale è sottoposta ad IMI.

L'aliquota standard per l'abitazione principale è del 4 per mille; ogni Comune ha previsto un certo importo di detrazione.

Il concetto di abitazione principale ai fini IMI è stato di recente modificato (art. 5 della L.P. 16/2022). Si considera ora abitazione principale l'unità immobiliare nella quale il soggetto possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente - senza più alcun riferimento alla famiglia.

Pertanto, nel caso di una famiglia i cui membri hanno la residenza anagrafica e la dimora abituale in due diverse abitazioni di proprietà sul territorio nazionale (ad es. il coniuge in un'altra città per motivi di lavoro), l'esenzione è disponibile anche se il solo proprietario vi ha la residenza anagrafica e la dimora abituale. La moglie e il marito possono avere diritto alle detrazioni IMI prima casa (ovvero esenzione IMU) anche se possiedono abitazioni in luoghi diversi del territorio nazionale in cui ognuno ha la propria residenza e la dimora abituale. I Comuni effettueranno i controlli con le informazioni ed i mezzi a loro disposizione al fine di verificare la residenza abituale delle rispettive persone ed evitare possibili abusi.

Anche per le unità accessorie all'abitazione principale è prevista l'aliquota ridotta e, a determinate condizioni, può essere utilizzata la detrazione residua prevista per l'abitazione principale. Sono considerate **pertinenze massimo tre unità** della categoria catastale C/2 (magazzini, cantine), C/6 (garage e posti auto) e C/7 (tettoie), **di cui al massimo due appartenenti alla stessa categoria catastale**. Questo vale anche se l'unità pertinenziale è iscritta al catasto unitamente all'abitazione; questo accade spesso per cantine e sottotetti.

2.3 Le altre unità immobiliari

Per il calcolo del saldo, come detto, devono essere utilizzate le aliquote deliberate dai Comuni.

3 Dichiarazione IMU-IMI-IMIS

La dichiarazione IMU-IMI-IMIS è da considerarsi a tutti gli effetti una dichiarazione fiscale e pertanto sono previste sanzioni amministrative in caso di dichiarazione infedele o di tardiva presentazione della stessa. Tale dichiarazione deve essere predisposta e consegnata esclusivamente nel caso in cui ci siano state variazioni rispetto all'anno precedente nella consistenza delle unità immobiliari, cambi di proprietà, ovvero qualora siano cambiati i presupposti per la tassazione; ma anche in questo caso solamente qualora lo stato di fatto non sia conoscibile dal Comune attraverso il catasto immobiliare ovvero attraverso le banche dati in cui sono contenute le informazioni necessarie al fine di poter verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

3 <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/>

4 <https://enti-locali.provincia.bz.it/it/imi-aliquote-tutti-comuni>

Per la dichiarazione IMU-IMI-IMIS è previsto **un termine unico di presentazione: il 30 giugno dell'anno successivo**⁵.

Vi invitiamo pertanto a comunicarci tutte le variazioni intervenute sugli immobili (acquisti, vendite, donazioni, contratti di locazione, ecc.) al fine di poter predisporre tempestivamente le relative dichiarazioni.

Le informazioni già comunicate tramite la presentazione di una dichiarazione mantengono la loro validità e non vi è pertanto la necessità di presentare un'ulteriore dichiarazione ai fini IMU-IMI-IMIS.

Semplificando, l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU-IMI-IMIS è previsto nelle istruzioni ufficiali nei seguenti casi:

- immobili per i quali i Comuni hanno previsto agevolazioni rispetto alle aliquote ordinarie;
- immobili per i quali i Comuni non sono in possesso delle informazioni necessarie per calcolare l'imposta e per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Per quanto concerne il primo caso, nelle istruzioni sono menzionate cinque ipotesi per le quali è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU-IMI-IMIS al fine di poter usufruire delle agevolazioni d'imposta. Possono essere brevemente riassunti come di seguito:

- fabbricati inagibili e inabitabili: la base imponibile è ridotta alla metà. I Comuni possono fissare i presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione;
- immobili storici o artistici: anche in questo caso è prevista una riduzione della base imponibile;
- immobili per i quali i Comuni hanno deliberato una riduzione dell'aliquota: l'obbligo di presentazione della dichiarazione scatta quando si vuole usufruire dell'agevolazione. Ciò può accadere ad esempio nel caso di immobili concessi in locazione o nel caso degli immobili delle imprese. Tuttavia la dichiarazione non è necessaria qualora il Comune abbia previsto la presentazione di una apposita comunicazione per poter usufruire dell'agevolazione; ciò vale ad esempio nel caso di abitazione concessa in uso gratuito ad un parente che la utilizza come abitazione principale.
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (sono i cd. "bene merce") che sono ancora fra le rimanenze finali (ciò non vale per l'IMI e l'IMIS)
- i terreni agricoli di proprietà degli imprenditori agricoli, anche se si tratta di aree edificabili, qualora siano utilizzate nell'attività agricola.

Per quanto concerne invece l'obbligo di presentazione della dichiarazione per gli immobili per i quali i Comuni non sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, le istruzioni contengono una lista di diciotto differenti casi. Tra questi si segnalano i casi di difformità tra i dati risultanti al tavolare ed al catasto, anomalia talvolta dovuta alla mancata presentazione della relativa domanda tavolare da parte del contribuente.

Sono inoltre da citare: gli immobili acquisiti in leasing; i terreni agricoli diventati aree edificabili; l'area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato; gli immobili appartenenti a società che per i quali è prevista una ristrutturazione; gli immobili relativamente ai quali si è estinto il diritto di usufrutto e ciò non sia ancora stato comunicato al tavolare o in catasto.

⁵ Art. 1, c. 769 della Legge 160/2019 per l'IMU e Art. 12, c. 2 della Legge Provinciale n. 3 del 23.04.2014 per l'IMI

4 Verifica degli immobili

Alleghiamo alla presente il dettaglio del calcolo dell'imposta municipale immobiliare. Vi preghiamo di verificare il numero delle unità immobiliari, gli eventuali casi di comproprietà, la classificazione e la rendita catastale. Vi invitiamo a comunicarci eventuali difformità o variazioni, in modo tale che queste possano venire considerate in sede di versamento.

5 Casi particolari

5.1 Variazioni del patrimonio immobiliare

Qualora nel corso del 2025 ci siano state acquisizioni o alienazioni di immobili oppure essi siano stati inseriti con diversa classificazione nel catasto urbano, si dovrà provvedere al ricalcolo dell'imposta municipale immobiliare.

Vi invitiamo a comunicarci eventuali variazioni dell'anno 2025, anche qualora non ancora verificatesi, in modo da poter predisporre il ricalcolo.

5.2 Fabbricati rurali ad uso agricolo strumentale e abitativo

I fabbricati rurali strumentali all'attività agricola, situati in zone montane (tutto l'Alto Adige), sono esenti IMI.

Sono soggetti all'IMI: i fabbricati destinati all'attività di agriturismo, i fabbricati di proprietà delle cooperative agricole, gli alloggi del personale e gli immobili adibiti ad ufficio dell'imprenditore agricolo.

5.3 Diritto di superficie, enfiteusi e leasing

Dal 1998 sono soggetti all'imposta sugli immobili anche i titolari di diritto di superficie, di enfiteusi e gli utilizzatori in caso di leasing.

5.4 Immobili di interesse storico artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico sono previste particolari riduzioni. Poiché la qualifica di immobile storico o artistico non risulta dalla visura catastale, si prega di voler comunicare in Studio l'esistenza di tale requisito (allegando un estratto tavolare).

5.5 Terreni edificabili

Al fine di effettuare correttamente il calcolo dell'imposta municipale immobiliare dovuta sulle aree edificabili è indispensabile:

1. comunicarci che il terreno è qualificato come edificabile;
2. richiedere presso il Comune la destinazione urbanistica del terreno e fornircene una copia.

5.6 Esonero per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione (ciò non vale in Trentino-Alto Adige per l'IMI / IMIS)

Le imprese di costruzione sono esentate dal 1 luglio 2013 dal pagamento dell'IMU per le unità immobiliari invendute.

L'agevolazione riguarda le abitazioni ed anche le altre unità immobiliari (ad es. negozi, uffici) costruite dalle imprese di costruzione ed ancora invendute e che non siano in ogni caso locate. Non è prevista alcuna limitazione temporale dell'agevolazione. Si deve trattare soltanto di unità immobiliari inserite a bilancio tra le rimanenze finali (immobili merce).

5.7 Enti non commerciali

5.7.1 Esenzione IMU per gli enti non commerciali⁶

Dal 2012 gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali⁷ (anche istituzioni religiose) destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose o di culto, in presenza di specifiche condizioni, sono esenti dall'imposta municipale immobiliare⁸.

Per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che per quella istituzionale l'esenzione è applicabile solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale.

Le istituzioni devono aver previsto nello statuto regole fondamentali: gli utili non possono essere distribuiti; questi possono essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle attività previste nell'oggetto istituzionale ed in caso di scioglimento devono essere devoluti ad istituzioni con attività analoghe. La circolare prevede inoltre che le attività commerciali non siano svolte in forma imprenditoriale e che vengano svolte senza fine di lucro. Le attività non possono essere svolte in concorrenza con le imprese private. Le attività culturali e ricreative devono essere svolte a titolo gratuito o con un corrispettivo simbolico, che non può superare in ogni caso la metà del valore medio di mercato.

In sintesi, sono state fissate precise regole al fine di delimitare le attività commerciali o con finalità lucrative.

5.7.2 Obbligo di presentazione della dichiarazione IMU/TASI ENC per riconoscimento dell'esenzione

Gli enti non commerciali che intendono usufruire dell'esenzione IMU devono presentare l'apposita dichiarazione IMU/TASI ENC.

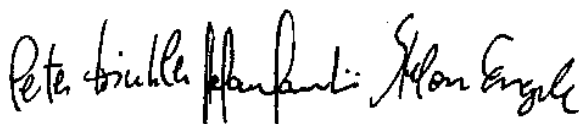
La dichiarazione sopra citata va presentata al competente comune esclusivamente in via telematica entro il 30.06 dell'anno successivo⁹. La stessa ha effetto anche per gli anni successivi salvo variazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili



Allegati

- F24 per il versamento dell'imposta municipale immobiliare
- dettaglio di calcolo dell'imposta municipale immobiliare

⁶ Art. 7, c. 1, lett. i), D.Lgs. 504/92

⁷ Art. 73, c. 1, lett. c) DPR 917/86

⁸ Circolare MEF n. 200 del 19/11/2012; in G.U. del 23/11/2012

⁹ per gli anni 2012 e 2013 questa "speciale" dichiarazione andava presentata entro il 01.12.2014