



Imu seconda casa, câ??Ã" un modo per non pagarla? Ecco in quali casi Ã" possibile

Descrizione

(Adnkronos) â??

Conto alla rovescia per il pagamento della seconda rata dell'Imu per il 2025. Per chi non avesse pagato in un'unica soluzione il 16 giugno scorso, la data da cerchiare in rosso è il 16 dicembre. Ma è possibile non pagarla?

Lâ??imposta municipale propria (Imu) Ã? lâ??imposta dovuta per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli. Si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, fatta salva lâ??autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della regione Friuli-Venezia Giulia e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

L'abitazione principale Ã definita come unitÃ immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.

Una sentenza della Corte Costituzionale (13/10/2022 n. 209) ha rivisto un aspetto discusso. In precedenza, per non pagare l'Imu era necessario che l'intero nucleo familiare del proprietario avesse sia la residenza anagrafica che la dimora abituale nello stesso immobile. Se ad esempio i coniugi avevano residenze e dimore separate in due immobili diversi, situati nello stesso Comune, l'esenzione Imu poteva applicarsi solo a una delle due abitazioni.

La Corte costituzionale ha invece stabilito che è incostituzionale la normativa Imu che non consente a entrambi i coniugi la fruizione dell'usufrutto prima casa sui rispettivi immobili ove gli stessi risiedano e vivano stabilmente e singolarmente, avendovi fissato la propria abitazione principale disgiunta rispetto all'altro coniuge. Spiega, infatti, la Consulta che nell'attuale contesto caratterizzato dall'aumento della mobilità nel mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre più frequente l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi, per ricongiungersi

periodicamente, ad esempio nel fine settimana•.

••In tali casi non ritenere sufficiente, ai fini dell••agevolazione Imu, la sussistenza dei requisiti della residenza e della dimora abituale presso un determinato immobile, ••, secondo i giudici costituzionali discriminatorio rispetto a chi, in possesso di pari requisiti, ne beneficia in quanto singolo o convivente di fatto. In conclusione non pu•² essere evocato l••obbligo di coabitazione stabilito per i coniugi dall••art. 143 del codice civile, dal momento che una determinazione consensuale o una giusta causa non impediscono loro di stabilire residenze disgiunte. Di conseguenza dalla norma censurata deve essere espunto il riferimento al ••nucleo familiare•• in quanto discriminatorio rispetto alla logica che consente al singolo o ai conviventi di fatto di godere pro capite delle esenzioni per i rispettivi immobili•, si legge sul sito del Mef (Dipartimento della Giustizia tributaria).

Il ministero dell••Economia ha pubblicato il decreto del 6 novembre 2025, che aggiorna l••allegato sulle agevolazioni Imu gi• introdotte nel 2024. Il provvedimento non stravolge la struttura dell••imposta, ma raffina i criteri che consentono ai Comuni di intervenire sulle aliquote, in coerenza con l••effettivo utilizzo dell••immobile.

Per i proprietari, soprattutto di case al mare o chalet in montagna, si apre uno scenario potenzialmente pi•¹ favorevole, ma con un elemento decisivo: nulla sar• automatico, ogni sgravio dipender• dalla scelta del Comune ricorda Immobiliare.it.

Il decreto amplia dunque il margine di manovra dei sindaci per modulare l••imposta sulle abitazioni non affittate, non concesse in comodato e utilizzate solo per alcuni periodi dell••anno. Si parla delle cosiddette case ••a disposizione••, categoria che comprende in modo naturale le tipiche abitazioni stagionali. Qui la novit• • significativa: l••aliquota potr• essere graduata non solo a partire da quella base, ma considerando l••uso effettivo dell••immobile. Una casa vissuta solo per qualche settimana l••anno, con consumi ridotti o utenze sospese, potr• essere valutata diversamente rispetto a un immobile sfruttato tutto l••anno. Attenzione per•²: l••agevolazione riguarda solo gli immobili non locati. Le case vacanza gestite in forma commerciale, affittate o inserite nel circuito delle locazioni brevi, non rientrano nella logica dello sconto.

••

cronaca

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Novembre 19, 2025

Autore

redazione

default watermark