

UN NUOVO REGIME IMU PER GLI ITALIANI ALL'ESTERO: EQUITÀ FISCALE E TUTELA DEI PICCOLI COMUNI

Questa **proposta di legge**, adottata come testo base dalla Commissione Finanze nella seduta del 7 febbraio 2024 e risultante dall'abbinamento di diverse iniziative parlamentari aventi contenuto omogeneo, è costituita da un **unico articolo** che **sostituisce integralmente il comma 48 della legge n. 178 del 30 dicembre 2020**, introducendo al contempo i nuovi commi 48-bis e 48-ter. Nel corso dell'esame in Commissione, il testo è stato oggetto di un **emendamento sostitutivo interamente riformulato**, che ha ridefinito la struttura dell'articolo unico.

Il provvedimento, di cui il deputato del Partito Democratico **Toni Ricciardi** è **primo firmatario e relatore**, ridefinisce la **disciplina della fiscalità immobiliare** applicabile alle **persone fisiche non residenti** che abbiano trasferito la propria **residenza all'estero** dopo aver **risieduto in Italia per almeno cinque anni**, intervenendo sull'**Imposta Municipale Propria** e, in via correlata, sulla tassa e tariffa rifiuti.

Il testo approvato dall'Aula nasce da un lavoro di unificazione che ha ricondotto a un quadro organico le diverse proposte di legge presentate nel corso della legislatura. È un elemento di rilievo: per la prima volta, su una materia che per anni era stata affrontata attraverso interventi parziali o emergenziali, il Parlamento ha scelto un **percorso ordinario e condiviso**, giungendo a un'approvazione **unanime**. È un risultato che premia la solidità dell'impianto costruito in Commissione e l'impegno con cui Ricciardi ha seguito l'intero iter, mettendo a sistema esigenze tecniche, profili europei e ricadute sociali del provvedimento.

La riforma interviene infatti su un ambito che negli ultimi anni aveva generato distorsioni e disparità applicative, sino ad attirare l'attenzione della **Commissione europea**. La **procedura di infrazione INFR (2025)4015** contestava la limitazione del beneficio ai soli pensionati residenti all'estero in regime di convenzione: una platea troppo ristretta e non conforme ai principi di libera circolazione. Il nuovo testo supera tale impostazione, adottando **criteri più equi e coerenti**, basati sulla **storia residenziale in Italia** e su un sistema di **agevolazioni modulato esclusivamente sul valore catastale dell'immobile**.

Gli effetti della misura si concentrano nei **Comuni con meno di 5 mila abitanti**, dove si trova la gran parte del patrimonio immobiliare interessato: circa **115 mila unità**, oltre 100 mila delle quali beneficeranno della nuova disciplina. Si tratta di territori segnati da un progressivo spopolamento, ma anche da un **patrimonio di relazioni che resiste nel tempo**. Molte di quelle case non sono solo muri e tetti: sono il segno di una continuità familiare, l'esito di risparmi pazienti, la testimonianza di un legame con i luoghi dell'infanzia e della giovinezza. Rendere più sostenibile il loro mantenimento non è un privilegio: è un modo per sostenere comunità fragili e per riconoscere la storia collettiva che quelle case raccontano.

*È qui la “ratio” di un provvedimento che, come ha sottolineato nel corso della sua dichiarazione di voto finale proprio il deputato del Pd Toni Ricciardi, vuole “riconoscere il **sacrificio di generazioni, di emigranti partiti dal nulla**, che per decenni hanno risparmiato per costruirsi quella casa nel Comune, nel paesino dal quale erano partiti”.*

*Il nuovo sistema introduce **tre fasce di agevolazione**, fondate esclusivamente sulla **rendita catastale**: esenzione totale dell’**IMU** sotto i 200 euro, riduzione al 40 per cento tra 201 e 300 euro, e applicazione del 67 per cento fino alla soglia dei 500 euro. A queste misure si affianca la **riduzione del 50 per cento** della **TARI** e della **tariffa rifiuti**, lasciando ai Comuni la facoltà di confermare ulteriori riduzioni previste dall’ordinamento.*

*È un impianto che coniuga **equità, semplicità e sostenibilità finanziaria**, concentrando i benefici sugli immobili di minor valore e rendendo più gestibile il mantenimento di abitazioni utilizzate per periodi limitati dell’anno.*

*Pur non rappresentando una soluzione definitiva, il provvedimento costituisce un **primo passo strutturato**, che offre una **cornice legislativa stabile** su cui sarà possibile intervenire nel tempo. Dimostra che, quando il confronto parlamentare si sviluppa con rigore e responsabilità, è possibile dare risposte rapide, rispettose degli impegni europei e capaci di valorizzare il legame fra l’Italia e le sue comunità nel mondo.*

*Per queste ragioni il **Partito Democratico ha votato con convinzione a favore** di una riforma che contribuisce a rimuovere disparità non più giustificabili e a riconoscere il **ruolo che gli italiani all'estero continuano a svolgere** nella vita civile, sociale ed economica del Paese. È un segnale concreto di attenzione verso persone e territori che hanno dato molto all’Italia e che continuano a sentirsi parte integrante della nostra comunità nazionale.*

Per ulteriori approfondimenti si rinvia ai lavori parlamentari della proposta di legge del Governo "Modifiche all’articolo 1, comma 741, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e all’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in materia di equiparazione del regime fiscale nell’applicazione dell’imposta municipale propria e dell’imposta di registro relativamente a immobili posseduti nel territorio nazionale da cittadini iscritti nell’Anagrafe degli italiani residenti all’estero" [AC 956](#) e ai relativi dossier dei Servizi Studi della Camera e del Senato.

Assegnazione alla VI Commissione Finanze.

MODIFICA DELLA DISCIPLINA IMU PER LE PERSONE FISICHE NON RESIDENTI TRASFERITE ALL’ESTERO (ART. 1, CO. 1)

Con un **emendamento approvato in Commissione** è stato integralmente sostituito l’art. 1 della Proposta di legge ed è stato riformulato completamente il co. 48 della legge n. 178

del 30 dicembre 2020, introducendo una **nuova disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)** applicabile a **determinate categorie di non residenti**.

Si ridefiniscono in modo organico sia la **platea dei beneficiari** sia le **condizioni** per usufruire delle **agevolazioni**, superando la normativa precedente che si applicava esclusivamente ai pensionati residenti all'estero. Si interviene anche per adeguare la disciplina vigente ai **rilievi formulati dalla Commissione europea** nell'ambito della procedura di infrazione INFR (2025)4015, che contestava l'attuale normativa in relazione ai principi di **libera circolazione delle persone e dei lavoratori**.

La nuova formulazione stabilisce che, a decorrere dal 2026, la riduzione dell'IMU si applichi alle **persone fisiche non residenti** che si siano **trasferite all'estero** e che, nel **periodo precedente** al trasferimento, abbiano **risieduto in Italia per almeno cinque anni**.

Il beneficio riguarda **una sola unità immobiliare a uso abitativo**, posseduta a titolo di proprietà, non locata né concessa in comodato d'uso, e situata nel **Comune dell'ultima residenza italiana** del contribuente, a condizione che tale Comune abbia una **popolazione inferiore a 5 mila abitanti**. In questo modo, si definisce un **insieme preciso di requisiti soggettivi e oggettivi**, collegando l'agevolazione al mantenimento di un immobile libero nella disponibilità del proprietario e localizzato nel Comune che rappresenta il suo ultimo luogo di residenza in Italia. La scelta dei criteri soggettivi riprende in parte l'impostazione adottata nella disciplina dell'imposta di registro, in particolare con riferimento al requisito della pregressa residenza per almeno cinque anni in Italia.

Accanto alla riformulazione del co. 48, viene introdotto un nuovo co. 48-*bis*, che specifica le **modalità di riduzione dell'imposta**. La misura dell'IMU varia **in funzione della rendita catastale** dell'immobile: l'imposta non è dovuta quando la rendita non supera i 200 euro, è dovuta nella misura del 40% quando la rendita è compresa tra 201 e 300 euro ed è dovuta nella misura del 67% quando la rendita è compresa tra 301 e 500 euro. Le tre fasce individuate definiscono un **meccanismo progressivo** che determina livelli differenziati di agevolazione, tutti collegati al valore catastale dell'immobile.

Il nuovo co. 48-*ter* stabilisce inoltre che, nei medesimi casi, **la tassa o la tariffa sui rifiuti** è dovuta nella misura **ridotta della metà**.

Viene infine disciplinata anche la **copertura finanziaria**: gli oneri derivanti dall'applicazione dei co. 48 e 48-*bis*, pari a 11.991.570 euro annui a decorrere dal 2026, sono posti a carico del Fondo di cui all'art. 1, co. 49, della legge n. 178 del 2020. Il ristoro delle minori entrate degli enti locali è assicurato tramite un decreto del Ministro dell'Interno, adottato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e previa consultazione della Conferenza Stato-Città ed autonomie locali, da emanare entro il 30 aprile di ciascun anno successivo.

Nel suo complesso, l'emendamento fornisce una **disciplina completa** che definisce con precisione **requisiti, condizioni e modalità di applicazione** del beneficio, introducendo un **quadro normativo unitario** in sostituzione della precedente formulazione.