ILIA 2026 “PRIMA SECONDA CASA”
nota esplicativa

Con la legge regionale 4 novembre 2024, n. 9 *“Disposizioni in materia di Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA). Modifiche alla legge regionale 14 novembre 2022, n. 17”* la Regione Friuli Venezia-Giulia ha introdotto, dal 1° gennaio 2025, una aliquota agevolata per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall’abitazione principale o assimilata (c.d. “prima seconda casa”).

In sintesi se un contribuente (solo persone fisiche) possiede una o più seconde case ubicate in uno o più Comuni della Regione FVG, può indicare **una sola** di queste abitazioni come la sua “prima seconda casa” e su questa verserà l’ILIA con l’aliquota ridotta prevista dall’art. 9, comma 2, della L.R.17/2022 (0,70% per il Comune di Lignano Sabbiadoro), utilizzando il codice tributo 5901.

Per le eventuali pertinenze (garage, posti auto scoperti, magazzini ecc.) si continuerà ad utilizzare l’aliquota residuale prevista dall’art. 9, comma 8 (0,91% per il Comune di Lignano Sabbiadoro), con il codice tributo 5909.

Per usufruire dell'agevolazione, il contribuente è tenuto a comunicare (a pena di decadenza dal beneficio) quale sia la sua “prima seconda casa” nella Regione, anche se possiede una sola “seconda casa”, attraverso l'applicativo informatico predisposto dalla Regione FVG raggiungibile all'indirizzo https://ilia.regione.fvg.it. (accesso consentito solo con SPID od altro strumento di identificazione digitale).

Per l’anno d’imposta 2025 il termine ultimo per la presentazione della comunicazione è il 30 giugno 2026.
Per l’anno d’imposta 2026 il termine ultimo per la presentazione della comunicazione è il 30 giugno 2027.

Per approfondimenti sui requisiti e le modalità applicative della aliquota agevolata per la “prima seconda casa”, riportiamo di seguito uno **stralcio della circolare 3/STL/2024 emanata il 12/11/2024 dalla Regione Friuli Venezia-Giulia** nonché le risposte ad alcune FAQ.

---

2. Primo fabbricato ad uso abitativo (c.d. prima “seconda casa”)

L’articolo 2 della legge regionale 9/2024 ha modificato l’articolo 4 della legge regionale 17/2022 introducendo – al comma b-bis) – la definizione di primo fabbricato ad uso abitativo (c.d. prima “seconda casa”), intendendosi per tale il fabbricato ad uso abitativo, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, diverso dall’abitazione principale e dai fabbricati assimilati all’abitazione principale, posseduto nel territorio regionale da una persona fisica e individuato con le modalità di cui all’articolo 13-bis.

Dalla definizione normativa, pertanto, si evince che la prima “seconda casa” disegnata dal legislatore regionale presenta le seguenti caratteristiche:

a) deve essere iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare;

b) deve essere diversa dall’abitazione principale o dai fabbricati ad essa assimilati;

c) deve essere unica a livello regionale;

d) deve essere posseduta da una persona fisica;

e) deve essere individuata con le modalità di cui all'articolo 13-bis (cfr. par. 2.1).

La nozione di primo fabbricato ad uso abitativo, quindi, non presuppone che il soggetto passivo dell'imposta sia anche possessore di un'abitazione principale o assimilata, sia essa posta nel territorio della regione o al di fuori di esso.

(Esempio 1) *Un contribuente che non possiede un'abitazione principale, perché risiede anagraficamente presso un'abitazione detenuta in forza di un contratto di locazione o di comodato, può individuare con le modalità di cui all'articolo 13-bis il primo fabbricato ad uso abitativo posseduto in regione.*

(Esempio 2) *Un contribuente che possiede l'abitazione principale al di fuori del territorio della regione può individuare con le modalità di cui all'articolo 13-bis la propria prima "seconda casa" posseduta in regione.*

Nel chiarire che la prima "seconda casa" è soltanto quella posseduta da una persona fisica, inoltre, il legislatore ha inteso escludere da tale categoria di fabbricati quelli posseduti da tutti i soggetti diversi dalle persone fisiche. Sono esclusi, pertanto, non solo i fabbricati ad uso abitativo posseduti dalle persone giuridiche ma anche quelli posseduti dagli enti privi di personalità giuridica, quali, ad esempio, le associazioni non riconosciute, i comitati, le società di persone.

Occorre altresì precisare che l'aliquota prevista per la prima "seconda casa" è cumulabile, se ne ricorrono i presupposti, con altre agevolazioni previste dalla legge regionale 17/2022 o introdotte dai regolamenti comunali in materia di ILIA.

(Esempio 3) *Il primo fabbricato ad uso abitativo posseduto da Tizio è locato a canone concordato ai sensi della legge 431/1998. L'imposta dovuta è determinata applicando l'aliquota prevista per le prime "seconde case" ed è ulteriormente ridotta al 75% ai sensi dell'articolo 10, comma 1, della legge regionale 17/2022.*

Per tale categoria di fabbricati, escluse le relative pertinenze, il legislatore regionale ha previsto un'aliquota massima pari allo 0,7%, che i Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono ulteriormente ridurre fino all'azzeramento (articolo 9, comma 2, della legge regionale 17/2022).

Per i fabbricati ad uso abitativo diversi dall'abitazione principale o assimilata e dalle prime "seconde case", escluse le relative pertinenze, invece, l'aliquota dell'imposta continua a essere pari allo 0,86%, con facoltà per i Comuni di aumentarla fino all'1,06% o di diminuirla fino all'azzeramento (articolo 9, comma 3, della legge regionale 17/2022).

2.1 Modalità di individuazione del primo fabbricato ad uso abitativo

L'articolo 13-bis della legge regionale 17/2022, introdotto dall'articolo 6 della legge regionale 9/2024, pone in capo al soggetto passivo dell'imposta l'onere di individuare la propria prima "seconda casa" al fine di godere della relativa aliquota. Tale individuazione, in particolare, deve avvenire mediante comunicazione telematica da presentare, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento dell'imposta attraverso l'applicativo telematico che sarà messo a disposizione dalla Regione.

La medesima disposizione, poi, prevede che ciascun contribuente possa individuare al massimo una prima "seconda casa" su tutto il territorio regionale e che, in assenza di comunicazione, i Comuni applichino l'aliquota prevista per i fabbricati ad uso abitativo diversi dall'abitazione principale o assimilata e dalla prima "seconda casa" (articolo 9, comma 3, della legge regionale 17/2022).

Infine, si stabilisce che la comunicazione telematica ha effetto ultrattivo, essendo valida anche per gli anni d'imposta successivi a quello in cui viene presentata e fino a quando non venga trasmessa una nuova comunicazione.

Dalla modifica normativa, pertanto, emerge che la prima "seconda casa" non viene individuata in legge ma, al contrario, deve essere oggetto di una espressa manifestazione di volontà del contribuente attraverso la presentazione di apposita comunicazione telematica.

Tale onere è posto a pena di decadenza e sussiste anche nel caso in cui il contribuente possieda nel territorio regionale una sola prima "seconda casa".

Per il 2025, quale primo anno di applicazione della norma, inoltre, i soggetti passivi dell'imposta sono tenuti a effettuare la comunicazione di cui all'articolo 13-bis anche nell'ipotesi in cui abbiano già presentato la dichiarazione ILIA prevista dal previgente quadro normativo[1].

Va in ogni caso ribadito che, una volta presentata, la comunicazione conserva efficacia anche per gli anni d'imposta successivi e, comunque, finché il contribuente non intenda rilasciarne una nuova.

Occorre precisare, inoltre, che ciascun contribuente può individuare per un singolo anno d'imposta un solo primo fabbricato ad uso abitativo.

(Esempio 1) *Se un contribuente possiede nel Comune Alfa l'abitazione "x" e nel Comune Beta l'abitazione "y", può indicare quale prima "seconda casa" uno solo dei predetti fabbricati per l'intero anno d'imposta; non può, invece, individuare il fabbricato "x" per una frazione di anno e il fabbricato "y" per la rimanente.*

Ciò accade anche nell'ipotesi in cui il periodo di possesso riferito a un determinato fabbricato si protragga soltanto per una frazione di anno.

(Esempio 2) *Se un contribuente possiede nel Comune Alfa l'abitazione "x" dal 1° gennaio al 31 marzo 2025 e nel Comune Beta l'abitazione "y" dal 1° agosto al 30 novembre 2025, può indicare quale prima "seconda casa", per l'anno d'imposta 2025, uno solo dei predetti fabbricati. Se, quindi, il contribuente indica quale prima "seconda casa" l'abitazione "x" può applicare la relativa aliquota solo a tale fabbricato limitatamente al periodo 1° gennaio-31 marzo. Se, invece, indica l'abitazione "y" può applicare la predetta aliquota solo a tale fabbricato limitatamente al periodo 1° agosto- 30 novembre.*

(Esempio 3) *Se un contribuente possiede nel Comune Alfa l'abitazione "x" dal 1° gennaio al 31 marzo 2025 e nel Comune Beta l'abitazione "y" a partire dal 1° settembre 2025, può indicare quale prima "seconda casa", per l'anno d'imposta 2025, uno solo dei predetti fabbricati. Se il contribuente indica quale prima "seconda casa" l'abitazione "y" può applicare la relativa aliquota solo a tale fabbricato e a partire dal 1° settembre 2025, fermo restando che in assenza di diversa comunicazione la stessa rimarrà valida anche per gli anni d'imposta successivi.*

È opportuno specificare, inoltre, che l'onere di comunicazione è stabilito a pena di decadenza dall'applicazione dell'aliquota prevista per tale categoria di fabbricati. La disposizione normativa, infatti, prevede che, qualora il soggetto passivo non individui il primo fabbricato ad uso abitativo entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento dell'imposta, il Comune è tenuto ad applicare l'aliquota stabilita per gli ulteriori fabbricati ad uso abitativo (articolo 9, comma 3, della legge regionale 17/2022). Preme, al riguardo, segnalare che l'onere di comunicazione non assorbe gli eventuali obblighi dichiarativi previsti dalla legge (articolo 13 della legge regionale 17/2022).

L'applicativo informatico per la presentazione della comunicazione di cui all'articolo 13-bis sarà raggiungibile all'indirizzo https://ilia.regione.fvg.it e verrà attivato entro il primo semestre 2025.

Tutte le indicazioni di dettaglio necessarie per la corretta compilazione della comunicazione, nonché le specifiche tecniche previste per la trasmissione telematica della stessa, verranno fornite al medesimo indirizzo https://ilia.regione.fvg.it contestualmente al rilascio dell'applicativo.

[1] Per gli anni d'imposta 2023 e 2024, l'articolo 13 della legge regionale 17/2022 prevedeva che la dichiarazione ILIA dovesse essere utilizzata per individuare il primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale o assimilata nelle sole ipotesi in cui il soggetto passivo possedesse almeno due fabbricati ad uso abitativo (diversi dall'abitazione principale o assimilata) e il Comune avesse diversificato le aliquote previste dai commi 2 e 3 dell'articolo 9.

Infine, l'articolo 10, comma 2, della legge regionale 9/2024 autorizza la Regione a istituire uno sportello dedicato all'ILIA per fornire supporto ai contribuenti nella fase di compilazione e di trasmissione della comunicazione telematica di cui all'articolo 13-bis.

2.2 Utilizzo dei codici tributo

In sede di versamento dell'imposta, il contribuente che abbia individuato o intenda individuare entro i termini di legge il primo fabbricato ad uso abitativo posseduto nel territorio regionale, con le modalità previste dall'articolo 13-bis della legge regionale 17/2022, è tenuto a utilizzare il codice tributo 5901.

Per gli ulteriori fabbricati ad uso abitativo ovvero nel caso in cui il contribuente non intenda individuare la propria prima "seconda casa", invece, il codice tributo da utilizzare è il 5902.

Si ribadisce, pertanto, che l'utilizzo del codice tributo 5901 è consentito soltanto nel caso in cui il primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale (o assimilata) venga individuato con le modalità di cui all'articolo 13-bis. In assenza di detta individuazione, invece, deve essere utilizzato il codice tributo 5902.

3. Pertinenze

Le legge regionale 9/2024 contiene alcune disposizioni specificamente riferite alle pertinenze dei fabbricati abitativi.

In particolare, si chiarisce che l'aliquota prevista per le abitazioni principali "di lusso" (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) si applica anche alle relative pertinenze, per tali dovendosi intendere esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sotto altro profilo, invece, il legislatore regionale ha stabilito che le aliquote previste per le prime "seconde case" (articolo 9, comma 2, della legge regionale 17/2022) e per gli ulteriori fabbricati ad uso abitativo (articolo 9, comma 3, della legge regionale 17/2022) non si estendono alle relative pertinenze.

FAQ

1. Cosa si intende per prima "seconda casa"?

Il fabbricato abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata, posseduto da una persona fisica nel territorio regionale individuato con le modalità previste dalla legge. Ciascun contribuente può individuare al massimo un fabbricato quale prima "seconda casa".

2. Qual è il territorio di riferimento per la ricostruzione del patrimonio immobiliare del contribuente ai fini dell'individuazione della prima "seconda casa" e delle successive (di cui all'articolo 9, commi 2 e 3)?

Il patrimonio immobiliare del contribuente dev'essere ricostruito avendo come riferimento l'intero territorio regionale. Pertanto, ciascun contribuente può individuare un'unica "seconda casa" (la prima) nell'intero territorio regionale.

3. Rientrano nella nozione di prima "seconda casa" solo le abitazioni tenute a disposizione?

No, nella nozione di primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale o assimilata rientrano anche le abitazioni concesse in godimento a terzi (ad es. in comodato gratuito).

4. Nella categoria dei fabbricati abitativi di cui all'art. 9, commi 2 e 3 della L.R. 17/2022, rientrano anche gli immobili pertinenziali?

No, gli immobili pertinenziali non sono ricompresi in detti gruppi di aliquote.

5. Qual è l'aliquota per i fabbricati abitativi diversi dall'abitazione principale?

L'articolo 9, commi 2 e 3 della legge regionale 17/2022 ha diversificato i fabbricati abitativi distinguendoli tra il primo fabbricato abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata (cd. prima "seconda casa") e gli ulteriori fabbricati abitativi (dalla "terza casa" in poi).

Per gli anni d'imposta 2023 e 2024 il legislatore non ha distinto le aliquote per le succitate fattispecie, prevedendo per entrambe l'aliquota dello 0,86 per cento che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, potevano aumentare fino all'1,06 per cento o diminuire fino all'azzeramento.

A partire dall'anno d'imposta 2025, invece, la legge regionale 9/2024, di modifica della legge regionale 17/2022, ha lasciato inalterate le aliquote per le cd. "terze case e successive" e ha ridotto l'aliquota massima per la prima "seconda casa" fissandola allo 0,7 per cento con facoltà per i Comuni solo di diminuirla fino all'azzeramento.

6. L'aliquota prevista per la prima "seconda casa" è cumulabile con altre agevolazioni previste dalla legge o dai regolamenti comunali?

Sì, l'aliquota prevista per il primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale o assimilata è cumulabile, se ne ricorrono i presupposti, con altre agevolazioni previste dalla legge o dai regolamenti comunali. Ad esempio, l'imposta dovuta per la prima "seconda casa" concessa in locazione a canone concordato è determinata applicando l'aliquota prevista per tale categoria di fabbricati (articolo 9, comma 2, della legge regionale 17/2022) ed è ridotta al 75% ai sensi dell'articolo 10, comma 1, della legge regionale 17/2022.

7. Anche chi non possiede un'abitazione principale può individuare la prima "seconda casa" posseduta in regione?

Sì, la nozione di prima "seconda casa" non richiede che il contribuente possieda anche un'abitazione principale.

8. Anche chi possiede l'abitazione principale al di fuori del territorio regionale può individuare la prima "seconda casa" posseduta in regione?

Sì, la nozione di prima "seconda casa" non richiede che il contribuente possieda la propria abitazione principale nel territorio regionale.

9. Da quando i contribuenti potranno comunicare la prima "seconda casa" per godere dell'aliquota ridotta?

La legge regionale 9/2024, di modifica della legge regionale 17/2022, stabilisce che l'aliquota ridotta prevista per tale fattispecie di fabbricati si applichi a partire dall'anno d'imposta 2025. Pertanto, la prima comunicazione andrà effettuata per l'anno d'imposta 2025 per godere dell'aliquota ridotta dalla legge regionale 9/2024.

10. Con quali modalità viene individuato il primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale o assimilata (c.d. prima "seconda casa")?

A partire dall'anno d'imposta 2025, il primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale o assimilata è individuato dal contribuente mediante comunicazione telematica da

presentare, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento dell'imposta (ad es.: per l'anno d'imposta 2025 il termine è fissato al 30 giugno 2026, per l'anno d'imposta 2026 entro il 30 giugno 2027 e così via) attraverso l'applicativo telematico messo a disposizione dalla Regione nella sezione dedicata del presente Portale. La comunicazione, una volta effettuata, rimane valida anche per gli anni d'imposta successivi e fino a quando il contribuente non presenti una nuova comunicazione. Tale comunicazione è necessaria anche se il contribuente possieda, nel territorio regionale, una sola prima "seconda casa" e anche nel caso in cui abbia provveduto, negli anni d'imposta 2023 e 2024, a rilasciare la dichiarazione dalla normativa in quel momento vigente.

Per gli anni d'imposta 2023 e 2024, infatti, il primo fabbricato ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale o assimilata era individuato attraverso la dichiarazione ILIA, utilizzando i modelli vigenti, nelle sole ipotesi in cui i) il contribuente possieda in uno stesso Comune almeno due fabbricati ad uso abitativo diversi dall'abitazione principale o assimilata e ii) il Comune abbia differenziato le aliquote previste dai commi 2 e 3 dell'articolo 9 della legge regionale 17/2022.

11. Come è cambiata la modalità di individuazione della prima "seconda casa"?

Negli anni d'imposta 2023 e 2024 l'individuazione della prima "seconda casa" avveniva nel campo annotazioni del modello di dichiarazione ILIA (telematico o cartaceo) nelle sole ipotesi in cui i) il contribuente possieda in uno stesso Comune almeno due fabbricati ad uso abitativo diversi dall'abitazione principale o assimilata e ii) il Comune abbia differenziato le aliquote previste dai commi 2 e 3 dell'articolo 9 della legge regionale 17/2022.

Dall'anno d'imposta 2025 l'individuazione della prima "seconda casa" avviene esclusivamente mediante comunicazione telematica da presentare attraverso l'applicativo telematico messo a disposizione dalla Regione nella sezione dedicata del presente Portale.

12. Il contribuente che possiede in regione Friuli Venezia Giulia solo un fabbricato abitativo nel quale non risiede, e che quindi non è la sua abitazione principale, deve fare la comunicazione per godere su tale fabbricato dell'aliquota agevolata prevista per la prima "seconda casa"?

Sì, anche il contribuente che possiede in regione Friuli Venezia Giulia un solo fabbricato abitativo che non è la sua abitazione principale, per godere dell'aliquota agevolata deve individuarlo come prima "seconda casa" esclusivamente mediante comunicazione telematica da presentare al Comune, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento dell'imposta (ad es.: per l'anno d'imposta 2025 entro il 30 giugno 2026, per l'anno d'imposta 2026 entro il 30 giugno 2027, e così via), attraverso l'applicativo informatico messo a disposizione dalla Regione nella sezione dedicata del presente Portale. La comunicazione rimane valida anche per gli anni d'imposta successivi a quello di riferimento, fino a quando non viene presentata una nuova comunicazione. Si ricorda che il primo anno a partire dal quale si può godere dell'aliquota agevolata è il 2025.

13. Nel caso di più possessori del medesimo fabbricato individuato prima "seconda casa" chi ha diritto a godere dell'aliquota agevolata?

Ai sensi dell'articolo 6, comma 3 della legge regionale 17/2022, in presenza di più possessori con riferimento al medesimo fabbricato individuato da ognuno, nei termini di legge, quale prima "seconda casa", ciascuno di essi, essendo titolare, pro-quota, di un'autonoma obbligazione tributaria, ha anche diritto a godere dell'aliquota agevolata con riferimento a ogni singola quota di possesso.

14. Un fabbricato individuato come prima "seconda casa" ha subito una variazione catastale in corso d'anno. È possibile applicare l'aliquota prevista dall'art. 9, comma 2, della L.R. 17/2022 per tutto il periodo d'imposta?

Sì. Nel caso di variazioni catastali intervenute in corso d'anno è possibile applicare all'immobile l'aliquota stabilita per il primo fabbricato ad uso abitativo per tutto il periodo d'imposta, ad eccezione del caso in cui il Comune, a seguito della intervenuta variazione, non sia più in grado di ricostruire univocamente la volontà manifestata dal contribuente (come accade, ad es., quando un fabbricato per il quale è stata presentata la comunicazione subisce un frazionamento in più unità distinte).