



INFORMATIVA IMU 2025

*Imposta Municipale Propria anno 2025
istituita e disciplinata dall'art.1, commi da 738 a 783, della L.160/2019*

CHI DEVE PAGARE

Sono tenuti a pagare l'IMU coloro che possiedono immobili nel Comune di Figline e Incisa Valdarno. Sono soggetti passivi il proprietario o il soggetto titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie. È soggetto passivo il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. Nel caso di leasing, soggetto passivo è il locatario, dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata.

IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA

Il tributo è dovuto su tutti gli immobili posseduti.

Il possesso dell'abitazione principale o unità immobiliari a questa assimilate non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Sono assimilati all'abitazione principale le seguenti fattispecie di fabbricati:

1. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
3. fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
4. 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;
5. 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;
6. 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.

Ai fini del tributo valgono le seguenti definizioni:

1. 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



Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

risiede anagraficamente.

2. per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari 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, detenute e direttamente utilizzate dal soggetto passivo titolare dell'immobile adibito ad abitazione principale.

ESENZIONI

Sono esenti dall'imposta municipale propria i **terreni agricoli**, in quanto sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, il Comune di Figline e Incisa Valdarno ricade in area montana (si specifica che la definizione di **terreno agricolo** è cambiata rispetto alla precedente IMU. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. Si qualificano pertanto come terreni agricoli anche i terreni incolti, abbandonati, coltivati in modo occasionale o amatoriale, orticelli, piccoli appezzamenti, ecc...).

Sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. **beni merce**), finché permanga tale destinazione e non siano locati.

I requisiti per le esenzioni dei fabbricati devono essere dichiarati presentando Dichiarazione IMU.

Sono esenti 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, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.

BASE IMPONIBILE

Fabbricati iscritti in catasto: rendita risultante in catasto, rivalutata del 5%, con applicati i seguenti moltiplicatori:

- 160 per fabbricati iscritti in catasto nelle categorie A (esclusa A/10) e C/2, C/6, C/7
- 140 per fabbricati iscritti in catasto nelle categorie B e C/3, C/4 e C/5
- 80 per fabbricati iscritti in catasto nelle categorie A/10 e D/5
- 65 per fabbricati iscritti in catasto nelle categorie D (escluso D/5)
- 55 per fabbricati iscritti in catasto nella categoria C/1

Fabbricati categoria D non iscritti in catasto, interamente appartenenti ad imprese, distintamente contabilizzati: valore contabile, calcolato secondo le modalità dettate dall'art.5, comma 3, del D.Lgs 504/1992.

Aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al primo gennaio 2025, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

La base imponibile così calcolata è ridotta al 50% nei seguenti casi:

- fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del D.Lgs 42/2004;



**Città di
Figline e Incisa Valdarno**
Città Metropolitana di Firenze

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve risultare da dichiarazione sostitutiva resa dal contribuente ai sensi del D.P.R. 445/2000, corredata da **relazione tecnica da parte di tecnico abilitato** che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato, **entro e non oltre il 16/12/2025**,
- fabbricati, fatta eccezione per quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessi in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Il soggetto passivo deve attestare il possesso dei requisiti richiesti nel modello di dichiarazione IMU.

ALIQUOTE

Le aliquote per il calcolo dell'imposta annuale sono state deliberate con deliberazione del Consiglio Comunale n 93 del 20/12/2024 e sono le seguenti:

Aliquota di base	9,2 per mille
Aliquota abitazione principale e relative pertinenze, nonché quelle ad esse assimilate, di cat. A/1 A/8 e A/9	5,7 per mille
Aliquota immobili locati a canone concordato	5,0 per mille
Aliquota abitazione e relative pertinenze locata o tenuta a disposizione del proprietario	10,6 per mille
Aliquota abitazione e relative pertinenze concesse in uso gratuito dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale ad ascendenti o discendenti di primo grado in linea retta, che la utilizzano come abitazione principale	9,0 per mille
Aliquota per ulteriori pertinenze dell'abitazione principale Categorie (C2-C6-C7)	9,2 per mille
Aliquota fabbricati rurali strumentali	0,4 per mille
Aliquota aree fabbricabili	9,2 per mille

DETRAZIONE E RIDUZIONE D'IMPOSTA

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale di categoria A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è prevista una detrazione di euro 200,00, da riportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e da suddividere in parti uguali tra i soggetti passivi per i quali l'unità immobiliare è abitazione principale.

La detrazione si applica inoltre agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

La detrazione in ogni caso spetta fino a concorrenza dell'imposta dovuta.



**Città di
Figline e Incisa Valdarno**
Città Metropolitana di Firenze

L'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune è ridotta al 75% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431/1988. L'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

L'imposta determinata è ridotta al 50% per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. Il soggetto passivo deve attestare il possesso dei requisiti richiesti nel modello di dichiarazione IMU.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il versamento dell'imposta potrà essere effettuato tramite apposito bollettino reperibile presso gli uffici postali o tramite il Mod F24, **codice comune M321**, codici tributo:

3912 - IMU imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze

3913 - IMU imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale

3916 - IMU imposta municipale propria per le aree fabbricabili

3918 - IMU imposta municipale propria per gli altri fabbricati

3925 - IMU imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO

3930 - IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE

In caso di **RAVVEDIMENTO** le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta.

SCADENZE E CALCOLO DELL'IMPOSTA

Le **scadenze** per i versamenti dell'imposta sono: acconto il **16 giugno**, saldo il **16 dicembre 2025**.

Il calcolo dell'imposta si effettua applicando alla base imponibile come sopra determinata l'aliquota e l'eventuale detrazione.

L'imposta è dovuta in proporzione alla quota di possesso ed ai mesi nei quali questo si è protratto. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'imposta, salvo trattasi di fabbricati classificati nel gruppo catastale D, deve essere versata interamente al Comune.

Sull'imposta dovuta per gli immobili classificati nel gruppo catastale D, invece, deve calcolarsi la **quota Stato** pari al 100% del tributo determinato applicando l'aliquota standard del 7,6 per mille e la **quota Comune** pari al 100% del tributo determinato applicando l'aliquota deliberata dal Comune *meno* la quota Stato.

Pertanto l'importo dell'acconto è pari a:

a) Immobili diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D

- 50% dell'imposta annua calcolata applicando l'aliquota deliberata dal Comune;



**Città di
Figline e Incisa Valdarno**
Città Metropolitana di Firenze

b) Immobili classificati nel gruppo catastale D

- quota acconto Stato: 50 % dell'imposta annua calcolata applicando l'aliquota del 7,6 per mille, Quota acconto Comune: 50% imposta annua calcolata applicando l'aliquota deliberata dal Comune *meno* quota acconto Stato.

Le due quote non possono essere compensate tra loro.

ESEMPIO:

immobile categoria D/8 utilizzato rendita catastale € 1.000,00

base imponibile = (€ 1.000+€ 1.000:100*5)*65=€ 68.250,00

calcolo acconto

imposta annua al 7,6‰ = € 68.250,00*7,6:1000= € 519,00

quota acconto Stato = 50% dell'imposta annua al 7,6‰ = € 519,00:2= € 259,00 codice tributo 3925

imposta annua al 9,2‰ = € 68.250,00*9,2:1000= € 628,00

50% dell'imposta annua al 9,2‰ = € 628,00:2= € 314,00

quota acconto Comune = € 314,00 - € 259,00= € 55,00 codice tributo 3930

DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi (persone fisiche e enti commerciali) in via ordinaria, devono presentare la dichiarazione IMU entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta utilizzando il modello "Dichiarazione IMU/IMPi approvato con il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024.

Per verificare le ipotesi in cui vi è l'obbligo di dichiarazione si invita a consultare il predetto Decreto Ministeriale, disponibile anche sul sito del comune www.comunefiv.it nella sezione IMU.

Con lo stesso decreto del 24/04/2024 è stato approvato il modello di "Dichiarazione IMU ENC" e le relative Istruzioni con le specifiche tecniche per la trasmissione telematica.

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili oggetto di esenzione dall'IMU ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992 (richiamato dall'art. 1, comma 759, lettera g) della legge 160/2019), devono inviare la Dichiarazione IMU ENC, esclusivamente con **modalità telematica** al Dipartimento delle finanze. La dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione **deve essere presentata ogni anno.**

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

I contribuenti interessati, al fine di veder riconosciuta la corretta aliquota/agevolazione, devono presentare all'Amministrazione Comunale, **entro e non oltre il 16 dicembre 2025**, specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio redatta su apposita modulistica comunale, nelle seguenti fattispecie:

- ex casa coniugale assegnata al genitore affidatario dei figli separato legalmente/divorziato,
- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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;
- immobili inagibili/inabitabili (allegare la relazione di un tecnico abilitato);
- immobili locati a canone concordato (allegare contratto di locazione e attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017);
- immobili concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo o, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori..

Per le annualità successive alla presentazione dell'autocertificazione non è obbligatoria la



**Città di
Figline e Incisa Valdarno**
Città Metropolitana di Firenze

presentazione della stessa se non si verificano variazioni di quanto denunciato.

INFORMAZIONI SU CASI PARTICOLARI

Per ulteriori informazioni o chiarimenti rivolgersi all'Ufficio Tributi tel. 055/9125219 email tributi@comunefiv.it.