



Servizio Gestione Risorse

IMU

Imposta Municipale Propria

2025

GUIDA PER IL CONTRIBUENTE

Ufficio Entrate Comunali

L'ufficio è aperto al pubblico previo appuntamento:
Martedì e Giovedì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.30.

Tel:0571/917543/917555/917503

e-mail:tributi@comune.montelupo-fiorentino.fi.it.

Sito internet: www.comune.montelupo-fiorentino.fi.it

PEC:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2024 sono state approvate le aliquote IMU per l'anno 2024 riconfermando l'anno 2025:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTE
terreni agricoli	0,90%
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D"	1,00%
Immobili adibiti ad abitazione principale identificati nella categoria catastale A/1 - A/8 - A/9 e relative pertinenze (comprese le fattispecie assimilate ai sensi della normativa e del Regolamento Comunale).	0,60%
Immobili identificati nella categoria catastale da A/1 a A/9 (abitazioni) e relative pertinenze, diversi dall'abitazione principale, a qualunque titolo utilizzati, escluso quelli concessi in uso gratuito a genitori o a figli (parenti in linea retta entro il primo grado) utilizzate come abitazione principale.	1,06%
Immobili identificati nella categoria catastale da A/1 a A/9 (abitazioni) e relative pertinenze concessi in uso gratuito a genitori o a figli (parenti in linea retta entro il primo grado) utilizzate come abitazione principale, limitatamente ad una sola unità immobiliare. L'aliquota si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo che utilizzi l'immobile come abitazione principale, a condizione che nel nucleo familiare vi sia presenza di figli minori.	1,06%
Immobili rurali ad uso strumentale all'attività agricola	0,10%
Immobili diversi da quelli sopra indicati	1,00%

CHI DEVE PAGARE:

Sono soggetti al pagamento dell'IMU:

- coloro che possiedono immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, come proprietario oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- il genitore affidatario dei figli, per la casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9)
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9)
- l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione
- i fabbricati rurali ad uso strumentale.

NOVITA' ANNO 2024

- **Immobili occupati abusivamente**

La legge di Bilancio 2023 ha previsto **di esentare dal pagamento dell'imposta municipale propria (IMU) i proprietari di immobili occupati abusivamente che abbiano presentato regolare denuncia a decorrere dall'anno di imposta 2023**. Nello specifico, dal 1 gennaio 2023 è in vigore una nuova lettera g-bis) all'articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 che esenta dal pagamento dell'IMU, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, una serie di fattispecie.

I soggetti possessori di immobili occupati abusivamente:

- 1) per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o è iniziata azione giudiziaria penale,
 - 2) in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale
- dovranno presentare la dichiarazione IMU per comunicare l'inizio della suddetta condizione e per indicare la data del suo venir meno.

Per la dichiarazione, da presentare esclusivamente in via telematica, dovrà essere utilizzato il nuovo modello approvato dal Dipartimento delle Finanze con il D.M. 24 aprile 2024, da presentare entro il **30 giugno 2025** facendo riferimento agli specifici campi e codici riportati all'interno delle istruzioni per la compilazione della dichiarazione.

IN EVIDENZA

- **Cittadini Italiani residenti all'estero (AIRE)** anche per l'anno 2025 tornano in vigore le disposizioni di cui alla Legge di Bilancio 2021 (n. 178 del 30 dicembre 2020), art. 1, comma 48, pertanto è prevista l'applicazione di una riduzione pari al 50% dell'IMU per una sola unità abitativa, 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 che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. Per tutte le abitazioni non rientranti nella casistica sopra riportata possedute in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato o da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., l'IMU deve essere corrisposta in misura piena.

- **Beni merce** (art. 1 comma 751 della legge 160/2019 – Legge di Bilancio 2020) Anche per l'anno 2025 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finchè permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.
- **Definizione abitazione principale:** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, in cui il proprietario o il titolare di diritto reale dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
Nel caso di coniugi con diversa residenza, è possibile consultare tutte le informazioni al seguente link: <https://www.comune.montelupo-fiorentino.fi.it/wp-content/uploads/2023/05/coniugi-diversa-residenza.pdf>

QUANDO NON SI DEVE PAGARE L'IMU

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale e la/e sua/e pertinenza/e del soggetto passivo di imposta e per gli immobili ad essa equiparati dalla legge o dal regolamento IMU comunale. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono quelle classificate nelle categorie catastali:

- C/2 (cantine e locali di deposito)
- C/6 (box, garages e posti auto)
- C/7 (tettoie chiuse o aperte)

nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria.

Per i fabbricati classificati al catasto come A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico) e relative pertinenze, l'IMU è sempre dovuta.

Alcuni casi di equiparazione all'abitazione principale:

- casa assegnata al **genitore affidatario dei figli**;
- 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 affittata. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione si applica a un solo immobile.

Si ricorda che per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, in cui il proprietario o il titolare di diritto reale dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Sono confermate le esenzioni relative ai **terreni agricoli**:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP)
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
- ricadenti in aree montane o di collina. I contribuenti interessati possono consultare [l'elenco dei terreni esenti](#).

AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI

La base imponibile è ridotta del 50%:

1. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per il periodo in cui sussistono queste condizioni. In questo caso:
 - L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con una perizia oppure tramite dichiarazione sostitutiva del proprietario, che il Comune si riserva comunque di verificare.
 - Per poter usufruire dell'agevolazione IMU, l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - Se il fabbricato comprende più unità immobiliari e solo alcune sono inagibili o inabitabili, solo queste ultime godranno della riduzione di imposta.
 - La cessazione dell'inagibilità o dell'inabitabilità deve essere comunicata al Comune con apposita dichiarazione.
2. per le unità immobiliari (ad esclusione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (cioè date in uso in modo gratuito, ad esempio da genitori a figli) che le utilizzano come abitazione principale. Ciò a condizione che:
 - il contratto sia registrato
 - il comodante possieda una sola abitazione in Italia
 - il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche se il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possiede nello stesso Comune un altro immobile che è la sua abitazione principale (sempre escludendo le categorie A/1, A/8 e A/9). Questo beneficio si può estendere, in caso di morte del comodatario, al suo coniuge, se ci sono figli minori.

3. per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

La base imponibile è ridotta del 25%:

- Per le abitazioni locate a **canone concordato**.

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Il contribuente dovrà verificare la propria situazione imponibile e versare l'imposta dovuta per l'intero periodo di possesso (se il periodo di possesso è inferiore all'anno, l'imposta dovuta deve essere riproporzionata ai mesi effettivi di possesso - :12 x n. mesi di possesso – ricordando che, ai fini IMU, si considera dovuto per intero il mese nel quale si è avuto un periodo di possesso di almeno 15 giorni consecutivi), applicando le riduzioni, le aliquote e la detrazione previste.

Il contribuente dovrà quindi:

- determinare la BASE IMPONIBILE come di seguito specificato;
- per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli), la base imponibile è ridotta del 50%;
- applicare alla base imponibile l'aliquota di riferimento;
- rapportare il risultato alla quota e ai mesi di possesso;
- per le abitazioni principali in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, applicare la detrazione, rapportata al numero di mesi per i quali si verificano i presupposti (residenza anagrafica e dimora abituale) necessari per beneficiarne;
- per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 09.12.1998 n. 431, applicare la riduzione del 25%, rapportata al numero dei mesi per i quali si verificano i presupposti necessari per beneficiarne;
- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, applicare la riduzione del 50% rapportata al numero dei mesi per i quali si verificano i presupposti necessari per beneficiarne.

L'imposta annua così determinata dovrà essere versata con le seguenti modalità:

- 50% dell'imposta annua entro il **16 giugno** di ogni anno (**acconto**);
- 50% dell'imposta annua entro il **16 dicembre** di ogni anno (**saldo**)

L'importo da pagare deve essere arrotondato: per difetto (all'Euro inferiore) se la parte decimale è minore o uguale a 0,49 centesimi; per eccesso (all'Euro superiore) se la parte decimale è maggiore di 0,49 centesimi.

PER GLI IMMOBILI

Base imponibile = Rendita catastale x 1,05 x coefficiente moltiplicatore (vedi tabella)*

Categorie Catastali	*Coefficiente moltiplicatore
Categoria A (Escluso A10) + C2, C6, C7	160
Categoria B + C3, C4, C5	140
A10, D5	80
Categoria D (escluso D5)	65
C1	55

PER I TERRENI

Base imponibile = (Reddito dominicale + 25%) x coefficiente moltiplicatore (vedi tabella)*

Categorie Catastali	*Coefficiente moltiplicatore
Terreni agricoli	135
Terreni agricoli per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	75

PER LE AREE FABBRICABILI

Base imponibile: è costituita dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Esempio di calcolo

Altri fabbricati: abitazione a disposizione in categoria A/2

Dati immobile: Rendita catastale abitazione: 350,00 Euro
Possesso 100% per l'intero anno

Base imponibile = Rendita catastale x 1,05 x coefficiente moltiplicatore (vedi tabella)

$$350,00 \times 1,05 \times 160 = 58.800,00$$

COD. 3918

Base imponibile 58.800,00	X	Aliquota 1,06/100	X	% possesso 100/100	X	Mesi di possesso/12 12/12	=	IMU dovuta per l'intero periodo di possesso 623,28
-------------------------------------	---	-----------------------------	---	------------------------------	---	-------------------------------------	---	--

IMU dovuta per l'intero periodo di possesso 623,28	X	50/100	=	ACCONTO IMU (cod. 3918) 311,64 312,00
--	---	---------------	---	---

COME PAGARE

Il pagamento è dovuto soltanto se l'imposta da versare, in relazione all'intero periodo di possesso, è pari o superiore a € 10,00 e potrà essere effettuato tramite:

- modello F24, pagabile presso qualsiasi sportello postale o bancario, utilizzando gli appositi codici tributo:

Tipologia	Comune	Stato
Abitazione principale (A1 – A8 - A9)	3912	-
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-
Terreni	3914	-
Altri fabbricati (esclusi immobili D)	3918	-
Aree fabbricabili	3916	
Immobili Cat. Catastale D	3930	3925

Il codice Ente del Comune di Montelupo Fiorentino da indicare sull'F24 è **F551**

DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU deve essere compilata, firmata e presentata su apposito modello ministeriale entro il **30 giugno 2025** per le casistiche previste dalla legge relativamente alle variazioni intervenute nel 2023.

Il modello dovrà essere trasmesso al Comune tramite:

- consegna allo Sportello URP;
- servizio postale, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura “Dichiarazione IMU ANNO ____”;
- trasmissione telematica con posta certificata al seguente indirizzo: comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it

Per chiarimenti in merito alle casistiche soggette all'obbligo di dichiarazione, si consiglia di leggere le istruzioni allegate al modello ministeriale o rivolgersi all'Ufficio Entrate Comunali.

MODULISTICA

Tutta la modulistica può essere scaricata dal sito Internet del Comune oppure ritirata presso:

l'Ufficio Sportello Unico – (Viale Cento Fiori n. 34) aperto:

Lunedì, Mercoledì, Venerdì, Sabato e prefestivi dalle 8:00 alle 13:00

Martedì e Giovedì dalle 8:00 alle 18:00

Tel. 0571/9174 Num. Verde 800219760