

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Area Metropolitana di Firenze

IMU INFORMATIVA ANNO 2025

Ai sensi dell'art.1, comma 738, della legge 27/12/2019, n. 160, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27/12/2013, n. 147, è stata abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). L'imposta municipale propria (IMU) è ora disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dell'art.1 della L. 160/2019 e dal Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU), approvato con atto del C.C. n. 31 del 25/06/2020.

Il tributo per i servizi indivisibili (TASI), in qualità di componente della IUC, risulta pertanto abolito a decorrere dal 2020 e di fatto assorbito nella nuova IMU.

Al riguardo si forniscono le seguenti indicazioni:

SOGGETTI PASSIVI	<p>Deve essere pagata da tutti coloro che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli come proprietari, usufruttuari o titolari di diritto reale d'uso, abitazione, enfiteusi, superficie e dai concessionari di aree demaniali.</p> <p>Per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.</p>
IMMOBILI INTERESSATI	<p>Fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli anche incolti, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.</p> <p>L'IMU non si applica all'abitazione principale e relative pertinenze (nel limite di una per ciascuna categoria catastale C/2 C/6 e C/7) ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1 - A/8 - A/9, per le quali i proprietari sono comunque soggetti al pagamento dell'imposta, beneficiando di una detrazione di € 200.</p>
DEFINIZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	<p>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 risiede anagraficamente.</p> <p>Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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.</p>
ESENZIONI ED ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	<p>Per legge sono esenti dal pagamento dell'IMU i beni dello Stato e degli Enti Locali, degli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, della Chiesa (solo per i luoghi non adibiti ad attività commerciali), gli edifici pubblici in generale (stazioni, porti, cimiteri ecc.), gli edifici con destinazioni ad usi culturali, i fabbricati appartenenti agli Stati Esteri ed alle organizzazioni internazionali nonché gli edifici utilizzati da Enti non commerciali per lo svolgimento di attività di assistenza, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative e sportive <u>con modalità non commerciali</u>.</p> <p>N.B. L'attività non commerciale per le attività didattiche si intende quella resa a titolo gratuito o dietro pagamento di un corrispettivo di importo simbolico che copre solo una parte del costo effettivo del servizio.</p> <p>Per l'attività sanitaria e assistenziale si intende invece quella resa in convenzione con un Ente pubblico (Stato, Regione, Comune) gratuitamente o dietro pagamento degli importi previsti dalla Legge per la partecipazione alla spesa (ticket).</p>

Qualora abbia una utilizzazione mista si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge di natura non commerciale, se identificabile.

Nel caso in cui non sia possibile procedere in tal senso, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale, risultante da apposita dichiarazione.

Le modalità e le procedure per la presentazione della suddetta dichiarazione sono stabilite con Decreto del Ministero e delle Finanze del 19/11/2012 n. 200).

(Vedi paragrafo "**DICHIARAZIONE**")

ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

L'abitazione principale e le relative pertinenze (una per ogni categoria catastale C/6- C/7- C/2) sono escluse dalla tassazione dell' IMU ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 A/8 A/9.

Sono considerate abitazioni principali e pertanto non soggette all'IMU:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 22/04/2008, adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un unico 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del d.lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 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.

N.B. Il contribuente, nel caso in cui ricorrano le condizioni per la fruizione dei benefici di cui sopra, dovrà presentare apposita comunicazione all'ufficio Tributi entro il termine dell'anno di imposizione. La comunicazione avrà validità anche per le annualità successive salvo modificazioni dei dati, dell'uso e degli elementi dichiarati cui consegua una diversa classificazione dell'unità immobiliare oggetto della concessa agevolazione. **In nessun caso il beneficio potrà essere applicato per le annualità precedenti la presentazione della suddetta comunicazione.**

A partire dal 2021

La legge 178/2020 ha introdotto la riduzione al 50% dell' IMU dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato e valida solo se si è pensionati nello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. Per la stessa

	<p>La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni delle condizioni specificate, cui consegua una diversa classificazione dell'unità immobiliare oggetto della agevolazione concessa.</p> <p>N.B. Si precisa che l'agevolazione per comodato gratuito non si può applicare in caso di concessione in comodato gratuito tra comproprietari del medesimo immobile.</p>
<p>IMMOBILI LOCATI CANONE CONCORDATO</p>	<p>Per le unità immobiliari adibite ad uso abitativo che vengono locate mediante la stipula di contratto a "canone concordato" ai sensi art. 2, comma 3, della Legge n.431/1998, è prevista la riduzione al 75% dell'imposta (ai sensi dell'art 1 comma 760 legge 160/2019).</p> <p>Il Comune con deliberazione può anche stabilire annualmente un'aliquota agevolata per abitazioni locate a canone concordato ai sensi della legge 09/12/1998 n. 431 in base agli Accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini, incluse le relative pertinenze.</p> <p><u>N.B. Ai fini dell'applicazione di tale aliquota agevolata i contribuenti sono invitati a presentare comunicazione, redatta su apposita modulistica dell'Ente, entro il termine perentorio del 31 dicembre dell'anno in cui ha avuto inizio la variazione rilevante ai fini della determinazione dell'imposta).</u></p> <p>La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni delle condizioni specificate cui consegua una diversa classificazione dell'unità immobiliare oggetto della agevolazione concessa.</p> <p><u>La riduzione della base imponibile e/o l'aliquota agevolata decorrono dalla data del contratto di locazione a canone agevolato.</u></p>
<p>BASE IMPONIBILE E VALORE DEGLI IMMOBILI</p>	<p>L'IMU è dovuta per ciascun anno solare cui corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata applicando alle rendite risultanti, vigenti al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7; - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; - 80 per i fabbricati delle categorie catastali D/5 e A/10; - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione della categoria catastale D/5); - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1. <p>Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita la base imponibile è determinata alla data di inizio di</p>

	<p>ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, assumendo il valore risultante dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento a cui sono applicati i coefficienti approvati con apposito decreto ministeriale.</p> <p>Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, ai sensi dell'art. 3, comma 51 L. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.</p> <p>Per i fabbricati di interesse storico od artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.</p>
<p>IMU AREE EDIFICABILI</p>	<p>Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio <u>al 1° Gennaio dell'anno di imposizione</u>, 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.</p> <p>Tale valore, diversamente da quanto accade per i fabbricati e per i terreni, non è desumibile dalla consultazione degli atti catastali.</p> <p>In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'area (che in tal caso è sempre considerata fabbricabile), senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, questo <u>limitatamente al periodo transitorio necessario per l'ultimazione dei lavori di costruzione o ricostruzione dell'immobile</u>, con nuova attribuzione della categoria e rendita catastale.</p> <p>N.B. Le variazioni relative ad aree edificabili (terreno agricolo che diviene edificabile, utilizzazione edificatoria dell'area, atti costitutivi, traslativi o modificativi del diritto, variazioni del valore venale, ecc.) sono oggetto di dichiarazione su modello ministeriale (contenente l'identificativo catastale di ciascuna area e il valore a essa attribuito, evitando di effettuare in sede dichiarativa aggregazioni di più aree).</p>
<p>QUANDO E COME SI VERSA</p>	<p>Il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in 2 rate, con le seguenti scadenze: 1° rata di ACCONTO con scadenza 16 GIUGNO dell'anno di imposizione; 2° rata di SALDO con scadenza 16 DICEMBRE dell'anno di imposizione.</p> <p>Il versamento della prima rata e' pari all'imposta dovuta per il primo semestre, applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e' eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate per l'anno interessato.</p> <p>Il versamento da parte del contribuente può essere effettuato: - tramite modello F24 presso banche e uffici postali, o per via telematica. Il modello F24 contiene una specifica sezione dedicata all'IMU, denominata "Sezione IMU e altri tributi locali". Gli stampati in bianco possono essere scaricati dal sito dell'Agenzia delle Entrate o</p>

	<p>ritirati presso le banche e gli uffici postali. L'eventuale quota d'imposta di competenza Statale (o di altri Comuni) può essere versata contestualmente a quella per il Comune di Campi Bisenzio utilizzando un unico modello F24.</p> <p>Nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere inserito il codice catastale B507 del Comune di Campi Bisenzio, su tutte le righe compilate riferite a immobili posti in questo Comune.</p> <p>I dati devono essere raggruppati sulla base del "codice tributo", utilizzando esclusivamente i codici tributo qui sotto elencati:</p> <p>Codice 3912 - abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE Codice 3913 - fabbricati rurali strumentali - COMUNE Codice 3914 -terreni - COMUNE Codice 3916 - aree fabbricabili - COMUNE Codice 3918 - altri fabbricati - COMUNE (NB codice da non utilizzare per i fabbricati del gruppo catastale D) Codice 3925 - fabbricati produttivi del gruppo catastale D - STATO Codice 3930 - fabbricati produttivi del gruppo catastale D - COMUNE Codice 3939 - beni-merce - COMUNE</p> <p>L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Nel modello F24 l'arrotondamento all'euro dev'essere effettuato per ciascun rigo compilato. Non si devono effettuare versamenti se l'imposta da versare per l'intero anno risulta uguale o inferiore a € 12,00.</p> <p>- Tramite apposito bollettino di C/C postale n°1008857615, intestato "Pagamento IMU", in distribuzione e utilizzabile presso Poste italiane.</p> <p>Il versamento è effettuato allo Stato, che poi provvederà ad accreditare al Comune la quota spettante.</p> <p>Questa modalità di pagamento non è disponibile per gli enti non commerciali (ENC).</p>
<p>MODALITA' DI PAGAMENTO IMU PER I CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO</p>	<p>Per i CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO, nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la quota spettante al Comune di Campi Bisenzio utilizzare il seguente codice IBAN: <p>Codice IBAN: IT95 M 03069 21410 100000046003 Intesa San Paolo Intestazione: Tesoreria comunale. Causale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto; • la sigla "IMU", il nome del comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo; • l'annualità di riferimento • l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.
<p>DICHIARAZIONE</p>	<p>I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione sull'apposito modello ministeriale 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.</p> <p>La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino</p>

	<p>modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.</p> <p>La dichiarazione deve essere presentata utilizzando l'apposito modello approvato dal Ministero dell'Economia; il modello e le relative istruzioni sono scaricabili nella pagina Modulistica IMU.</p> <p>Con decreto del 24/04/2024 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha adottato il nuovo modello di dichiarazione IMU, che sostituisce quello precedente.</p> <p>Nelle istruzioni ministeriali sono indicati i casi principali in cui deve essere presentata la dichiarazione.</p> <p>In generale l'obbligo dichiarativo sorge quando il Comune non può acquisire l'informazione attraverso la consultazione della banca dati catastale, come per esempio immobili concessi in locazione finanziaria (leasing), variazioni relative ad aree edificabili, dimezzamento della base imponibile per immobili di interesse storico o artistico, usufrutto legale dei genitori sull'immobile del minorenne, diritto di abitazione del coniuge sulla casa coniugale, ecc.</p> <p>Gli enti non commerciali, <u>in presenza dei requisiti previsti dalla normativa per accedere ad esenzioni o agevolazioni</u>, ogni anno devono presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo una dichiarazione su specifica modulistica ministeriale detta IMU-ENC .</p>
<p>RAVVEDIMENTO OPEROSO</p>	<p>In caso di omesso o ritardato pagamento di tributi comunali si ha - in certi casi - la possibilità di regolarizzare la propria posizione, pagando una sanzione limitata e gli interessi, con lo strumento - applicabile per tutti i tributi - del ravvedimento operoso.</p> <p>Le modalità sono indicate alla pagina del sito comunale sul ravvedimento operoso.</p> <p>Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata contestata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).</p> <p>La regolarizzazione parziale o tardivo versamento può essere effettuata, secondo quanto stabilito dall'art. 13 del D.lgs n. 471/97, con il versamento contestuale di :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● importo dovuto a titolo ● sanzione amministrativa nella misura ridotta; ● interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno. <p><u>N.B. Il Decreto Fiscale 16/10/2019 n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, estende dal 01/01/2020 anche ai tributi locali il ravvedimento operoso lunghissimo, che consente ai contribuenti di sanare la propria situazione debitoria oltre l'anno dopo la scadenza fissata per il versamento.</u></p>