



COMUNE DI SESTO FIORENTINO

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ALIQUOTE IMU ANNO 2024

SOGGETTI TENUTI AL PAGAMENTO IMU

I soggetti tenuti al pagamento dell'imposta sono:

- il proprietario;
- l'usufruttuario; il titolare del diritto d'uso; il titolare del diritto di abitazione; il titolare del diritto di superficie e/o enfiteusi;
- il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria per tutta la durata del contratto;
- il genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice ed assegnatario della casa familiare.

Tutti i terreni agricoli nonché i fabbricati rurali sono ESENTI dall'IMU.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

L'abitazione principale e le relative pertinenze, purché non rientranti nelle Cat. A/1 – A/8 – A/9, non sono soggette al pagamento dell'IMU.

Si intende per abitazione principale l'unica unità immobiliare nella quale **il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**; dimora e residenza devono sussistere contemporaneamente sullo stesso immobile.

Ad essa può essere associata **una** pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 (magazzini e locali di deposito);
- C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
- C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Tali pertinenze devono essere:

- destinate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale;
- possedute, anche in parte, dallo stesso soggetto passivo che possiede l'abitazione principale.

Si considerano direttamente adibite ad abitazione principale anche:

- l'unica unità immobiliare non di lusso 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;
- le unità immobiliari non di lusso appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22/04/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008;
- l'unico immobile non di lusso, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto su tutto il territorio nazionale, 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'art. 28 c. 1 del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 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;

Le abitazioni principali accatastate in Cat. A/1, A/8, A/9 e le relative pertinenze sono soggette all'aliquota IMU del 4,8 per mille e alla detrazione di € 200,00.

RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

1) L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per il periodo durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Si intendono tali i fabbricati che presentano le sotto descritte caratteristiche:

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale o di altre Amministrazioni competenti di demolizione o ripristino atte ad evitare danni a cose o persone, ove non espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità.

Non si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi né costituisce motivo di inagibilità o inabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato.

- da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore;
- da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al presente articolo.

da allegarsi all'obbligatoria dichiarazione. Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Azienda Sanitaria Locale, secondo le rispettive competenze, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

2) La medesima riduzione del 50% della base imponibile si applica anche per i fabbricati di interesse storico e/o artistico. Se l'informazione non è già inserita nella banca dati del Comune, il contribuente deve presentare la dichiarazione IMU alla quale deve allegare la documentazione comprovante tale caratteristica.

CASI DI ALIQUOTE RIDOTTE

COMODATO GRATUITO GENITORI/FIGLI.

Per gli immobili concessi in uso gratuito genitori/figli non comproprietari, entrambi residenti nel Comune di Sesto Fiorentino, può essere richiesta **l'aliquota IMU del 7,6 per mille**; è obbligatoria la presentazione della richiesta su apposita modulistica predisposta dal Servizio Entrate, da consegnare entro la scadenza del saldo.

L'abitazione e le relative pertinenze possono usufruire anche dell'**abbattimento della base imponibile del 50%** solo se possiedono **tutte** le seguenti caratteristiche:

- non devono essere in Cat. A/1, A/8, A9;
- i genitori ed i figli devono essere entrambi residenti a Sesto Fiorentino e non comproprietari;
- chi concede la casa in comodato gratuito non può avere altre abitazioni in tutto il territorio nazionale, ad eccezione della sua abitazione principale e di quella concessa in comodato gratuito;
- i contratti di comodato gratuito devono essere registrati all'Agenzia delle Entrate;

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO (ART. 2 C. 3 L. 431/98 o ART. 5 C. 1 L. 431/98)

Per le abitazioni e relative pertinenze affittate

- a **canone concordato ai sensi dell'art. 2 c. 3 della L. 431/98**;

oppure

- con **contratti di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 c. 1 della L. 431/98** (motivi di studio, esigenze di lavoro, svolgimento di attività stagionali e quanto altro previsto dalla legge)

spetta una riduzione del 25% dell'aliquota stabilita dal Comune per le abitazioni che non rientrano nei casi particolari (10,2 per mille). L'aliquota da applicare risulta quindi del **7,65 per mille**;

Nel caso in cui le abitazioni e relative pertinenze siano affittate

1) a canone concordato ai sensi dell'art. 2 c. 3 della L. 431/98

2) a persone che vi abbiano stabilito la propria residenza anagrafica;

3) sia stata presentata la richiesta di aliquota agevolata con allegata copia del contratto entro il pagamento del saldo,

oltre alla riduzione suindicata, spetta l'aliquota del 6 per mille. L'aliquota da applicare risulta quindi del **4,5 per mille**. La richiesta non dovrà essere ripresentata negli anni successivi per tutta la vigenza del contratto.

Se il contratto non è stato stipulato in presenza delle **Organizzazioni Sindacali o delle Associazioni di inquilini/proprietari firmatarie dell'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative applicabile nel Comune di Firenze e Comuni limitrofi**, è inoltre obbligatorio allegare copia dell'attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 da parte di **almeno una delle Organizzazioni/Associazioni anzidette**.

CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno solare per i quali si è protratto il possesso (il mese in cui il possesso si è protratto per più della metà dei giorni si calcola 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.

Per effettuare il calcolo dell'imposta da pagare è necessario:

1. CALCOLARE LA BASE IMPONIBILE

Determinare il valore degli immobili:

- Per le aree fabbricabili: il valore è quello venale in comune commercio.
- Per i fabbricati: 1) rivalutare del 5% la rendita catastale dell'immobile risultante dalla visura catastale;
2) moltiplicare il valore del fabbricato ottenuto per i seguenti coefficienti:
 - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusa la Cat. A/10) e delle Cat. C/2, C/6, C/7;
 - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle Cat. C/3, C/4, C/5;
 - 80 per i fabbricati della Cat. A/10 e D/5;
 - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusa la Cat. D/5);
 - 55 per i fabbricati della Cat. C/1.
- Per i fabbricati del gruppo D posseduti da imprese e non iscritti in catasto (senza rendita), il valore si rileva dalle scritture contabili e deve essere aggiornato annualmente con i coefficienti stabiliti dal MEF.

2. APPLICARE L'ALIQUOTA DI RIFERIMENTO (Vedi "Prospetto riassuntivo ALIQUOTE IMU" in ultima pagina)

3. SOTTRARRE LE EVENTUALI DETRAZIONI SPETTANTI

4. RAPPORTARE L'IMPOSTA ALLA QUOTA E AI MESI DI POSSESSO EFFETTIVI

DICHIARAZIONE IMU

La Dichiarazione IMU **deve** essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta; ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati e elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione non va presentata nei seguenti casi:

1. Se l'acquisto o la vendita dell'immobile è rogato da un notaio.
2. Se si presenta la dichiarazione di successione.
3. Quando gli elementi sono rilevabili direttamente dalla banca dati catastale.

In caso di dubbi relativi alla dichiarazione, si consiglia di rivolgersi direttamente agli uffici comunali.

SCADENZE VERSAMENTI

I versamenti si effettuano in 2 rate con scadenza rispettivamente il 16 giugno e il 16 dicembre.

I versamenti possono non essere eseguiti se l'imposta dovuta totale per tutto l'anno non supera € 12,00.

F24 - CODICI TRIBUTO IMU – CODICE COMUNE I684

Il pagamento deve essere effettuato esclusivamente mediante il Modello F24 presso gli sportelli bancari, gli uffici postali e i canali abilitati a riceverli

I codici tributo IMU da indicare nel modello F24 sono i seguenti:

- **3912** abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9 e relative pertinenze;
- **3913** fabbricati rurali;
- **3914** terreni;
- **3916** aree edificabili;
- **3918** altri fabbricati;
- **3925** per i fabbricati di Cat. D – Stato;
- **3930** per i fabbricati di Cat. D – Comune;
- **3939** per gli immobili merce.

CODICE COMUNE I684

PER ULTERIORI INFORMAZIONI O CHIARIMENTI

SITO ISTITUZIONALE <http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/>

SERVIZIO ENTRATE Via Fratti, 1 – 50019 Sesto Fiorentino (FI)

Tel. 0554496. 400/321/427/311

Apertura al pubblico **SOLO SU APPUNTAMENTO**: lunedì e mercoledì 8.30-13.00
giovedì 15.00-17.45

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

pec: protocollo@pec.sesto-fiorentino.net

PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE ALIQUOTE IMU

approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 03.03.2022 (invariate per il 2024)

		IMU	riduzioni
IMMOBILI IN CATEGORIA A – ABITAZIONI			
1)	ABITAZIONE PRINCIPALE e relative pertinenze nel limite massimo di una per tipologia (Cat. C/2, C/6, C/7)	esente	
2)	ABITAZIONE PRINCIPALE in Cat. A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze nel limite massimo di una per tipologia (Cat. C/2, C/6, C/7)	4,8‰	€ 200 detrazione
3)	Abitazioni e relative pertinenze concesse in COMODATO GRATUITO dal proprietario, residente a Sesto Fiorentino, a genitori o figli non comproprietari che vi abbiano la residenza, purché sia presentata espressa richiesta entro la scadenza per il pagamento a saldo (v. paragrafo “Casi di aliquote ridotte”)	7,6‰	
4)	Abitazioni e relative pertinenze concesse in COMODATO GRATUITO con contratto registrato dal proprietario, residente a Sesto Fiorentino, a genitori o figli non comproprietari che vi abbiano la residenza (no Cat. A/1, A/8, A/9), purché chi concede la casa non abbia altre abitazioni , ed effettui espressa richiesta entro la scadenza per il pagamento a saldo (v. paragrafo “Casi di aliquote ridotte”)	7,6‰	50% (aliquota finale 3,8‰)
5)	ABITAZIONI concesse in LOCAZIONE a titolo di abitazione principale e relative pertinenze nel limite massimo di una per tipologia (Cat. C/2, C/6, C/7), dove il conduttore abbia la residenza anagrafica e la dimora abituale , alle condizioni definite nell’Accordo Territoriale, con contratto registrato e stipulato ai sensi dell’art. 2 c. 3 della L. 431/98 , purché sia presentata espressa richiesta entro la scadenza per il pagamento a saldo (v. paragrafo “Casi di aliquote ridotte”)	6‰	25% (aliquota finale 4,5‰)
6)	ABITAZIONI concesse in LOCAZIONE con contratto stipulato ai sensi dell’art. 2 c. 3 della L. 431/98 e relative pertinenze nel limite massimo di una per tipologia (Cat. C/2, C/6, C/7), che non hanno i requisiti per l’aliquota agevolata, presentando richiesta (v. paragrafo “Casi di aliquote ridotte”)	10,2‰	25% (aliquota finale 7,65‰)
7)	ABITAZIONI e relative pertinenze nel limite massimo di una per tipologia (Cat. C/2, C/6, C/7) concesse con contratto di LOCAZIONE di natura TRANSITORIA stipulato ai sensi dell’art. 5 c. 1 della L. 431/98 alle condizioni definite nell’Accordo Territoriale, presentando richiesta. (v. paragrafo “Casi di aliquote ridotte”)	10,2‰	25% (aliquota finale 7,65‰)
8)	ABITAZIONI SFITTE da oltre DUE anni	11,4‰	
9)	ABITAZIONI che non rientrano in nessuno dei casi precedenti	10,2‰	
IMMOBILI IN CATEGORIA A/10 – UFFICI			
10)	UFFICI utilizzati e/o locati	10,6‰	
11)	UFFICI SFITTI da oltre DUE anni	11,4‰	
IMMOBILI IN CATEGORIA B			
12)	IMMOBILI in Cat. B utilizzati e/o locati	10,6‰	
13)	IMMOBILI in Cat. B SFITTI da oltre DUE anni	11,4‰	
IMMOBILI IN CATEGORIA C			
14)	C/1 – NEGOZI utilizzati e/o locati	8,8‰	
15)	C/1 – NEGOZI SFITTI da oltre DUE anni	11,4‰	
16)	C/2, C/6, C/7 PERTINENZE		** vedi nota
17)	C/2, C/6, C/7 NON PERTINENZE	10,6‰	
18)	C/3, C/4, C/5 utilizzati e/o locati	8,8‰	
19)	C/2, C/6, C/7, C/3, C/4, C/5 SFITTI da oltre DUE anni	11,4‰	
IMMOBILI IN CATEGORIA D			
20)	FABBRICATI in Cat. D (escluso D5) utilizzati e/o locati	9,6‰	
21)	FABBRICATI in Cat. D (escluso D5) SFITTI da oltre DUE anni	11,4‰	
22)	FABBRICATI in Cat. D/5 (banche ed assicurazioni)	11,4‰	
IMMOBILI MERCE			
23)	IMMOBILI MERCE (fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, qualunque sia la categoria di accatastamento, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati)	esenti	
FABBRICATI RURALI			
24)	FABBRICATI RURALI	esenti	
TERRENI ED AREE			
25)	TERRENI AGRICOLI ED INCOLTI	esenti	
26)	AREE FABBRICABILI (compresi i fabbricati collabenti)	10,6‰	
ALIQUOTA RESIDUALE			
27)	Per tutti i casi non contemplati nei punti precedenti	10,6‰	

(‰ = per mille)

** segue l’aliquota dell’abitazione principale; 4,8‰ se l’abitazione principale è A1, A8 o A9; esente negli altri casi