



COMUNE DI FIESOLE

DIPARTIMENTO SERVIZI AL CITTADINO E ALLE AZIENDE
Servizio Entrate e Sviluppo Economico

I.M.U. - ANNO 2025 - GUIDA INFORMATIVA

ALIQUOTE

Per l'anno 2025, le aliquote da applicare sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/11/2024 n. 96.

DESCRIZIONE	Aliquote
1. Aliquota Ordinaria	1,06 %
2. Abitazione principale, categoria catastale A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze.	0,60 %
3. Unità concessa in locazione al Comune di Fiesole, a condizioni particolarmente vantaggiose, destinata al sub-affitto per abitazione principale a nuclei familiari in situazione svantaggiata, per fronteggiare la grave emergenza abitativa;	0,76 %
4. Unità immobiliari accampionati a civile abitazione e relativa pertinenza concesse in locazione, a titolo di abitazione principale, con contratto a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (*)	0,98 %
5. Unica unità immobiliare e relative pertinenze, posseduta, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, dai componenti di un nucleo familiare anagrafico, del quale fa parte un portatore di handicap grave o invalido al cento per cento, che per motivi inerenti alla patologia, acquisiscono la residenza in altra unità immobiliare, a condizione che l'immobile precedentemente adibito ad abitazione principale non risulti locata (*).	0,46 %

(*) Per poter fruire dell'aliquota di cui ai punti 4 e 5 della precedente tabella, i soggetti interessati dovranno presentare al Comune, entro e non oltre la scadenza del pagamento a saldo dell'imposta pena la decadenza dal beneficio, apposita autocertificazione su modello predisposto dal Servizio Entrate e Sviluppo Economico. L'autocertificazione si ritiene tacitamente rinnovata fino a che ne sussistano le condizioni, fermo restando l'obbligo di comunicare il venirne meno.

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 e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**; dimora e residenza devono sussistere contemporaneamente sullo stesso immobile, sia per il possessore che per il suo nucleo familiare.

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 assimilate ad abitazione principale anche:

- unità immobiliari appartenenti alle Cooperative Edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008;
- 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;
- l'unità immobiliare posseduta dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica e non concessa in locazione;

- e) 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 e seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (approvato con Regolamento Comunale).(*)

(*) Per poter fruire dell'aliquota di cui al punto e) della precedente tabella, i soggetti interessati dovranno presentare al Comune, entro e non oltre la scadenza del pagamento a saldo dell'imposta pena la decadenza dal beneficio, apposita autocertificazione su modello predisposto dal Servizio Entrate e Sviluppo Economico. L'autocertificazione si ritiene tacitamente rinnovata fino a che ne sussistano le condizioni, fermo restando l'obbligo di comunicare il venirne meno.

Le abitazioni principali accatastate in Cat. A/1, A/8, A/9 e le relative pertinenze sono soggette all'aliquota IMU del 0,6 % e alla detrazione di € 200,00.

La **detrazione** prevista dal primo periodo è da rapportarsi al periodo dell'anno durante il quale si è protratta la destinazione ad abitazione principale; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione deve essere suddivisa fra loro in parti uguali (e non secondo le quote di proprietà) rapportata per ciascuno al periodo di utilizzo dell'immobile come abitazione principale.

ESENZIONI D'IMPOSTA

Si applicano le seguenti esenzioni:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle provincie, nonché dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art.5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n.601, e successive modifiche;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibili con le disposizioni degli art.8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli art.13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11/02/1929 e reso esecutivo con L.27 maggio 1929, n.810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i terreni agricoli, ai sensi dell'art. 1 comma 13 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, in quanto il Comune di Fiesole è compreso nell'elenco di cui alla circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
- h) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1, dell'art. 7, del D.Lgs. n. 504/1992, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i., nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- i) a decorrere dal 1 gennaio 2022 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita finché permanga tale destinazione d'uso;
- j) a decorrere dal 1 gennaio 2023 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 cessa il diritto all'esenzione;
- k) a decorrere dal 1 gennaio 2023 all'Accademia dei Lincei si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera h).

SOGGETTI PASSIVI

Sono tenuti al pagamento dell'imposta :

- il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- l'ex-coniuge assegnatario della casa coniugale, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio purché sia anche affidatario di figli minorenni o con handicap grave;
- il coniuge superstite, in caso di successione per decesso dell'altro coniuge, diviene titolare per legge (art.540 del Codice Civile) del diritto di abitazione sull'immobile di residenza coniugale, e quindi se pure in presenza di altri eredi, è tenuto al pagamento dell'IMU per intero.

BASE IMPONIBILE E CALCOLO DELL'IMPOSTA

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n.504, e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 Decreto Legge 201/2011 e s.m.i..

Al fine di determinare l'imposta dovuta, la base imponibile, **sulla quale applicare l'aliquota e le eventuali detrazioni**, è determinata come segue:

FABBRICATI CATEGORIE CATASTALI A, B e C

Rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, applicando i seguenti moltiplicatori:

- 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (Abitazioni e/o Residenze) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (Magazzini e locali di deposito; Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse; Tettoie chiuse o aperte), con esclusione della categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati);
- 140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (Laboratori per arti e mestieri; Fabbricati e locali per esercizi sportivi; Stabilimenti balneari e di acque curative);
- 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati);
- 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe);

FABBRICATI CATEGORIA CATASTALE D

Rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, applicando i seguenti moltiplicatori:

- 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione);
- 65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (categorie speciali a fine produttivo o terziario), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

Riduzione della base imponibile

La **base imponibile** è **ridotta del 50%** per :

- le unità immobiliari, fatta eccezione per 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 (genitori/figli, figli/genitori) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - 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 spetta altresì 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 abitazioni classificate nelle categorie A/1-A/8 e A/9 (Risoluzione 1/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 17/02/2016).

Il soggetto passivo attesta i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU, così come previsto dall'articolo 1 comma 769 della Legge 160/2019.

- Fabbricati di interesse storico o artistico (art.10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42);
- Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto, non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, di fabbricati o unità immobiliari che presentano le seguenti caratteristiche:
 - strutture orizzontali (solai o tetto di copertura) o strutture verticali (muri interni o perimetrali), con gravi lesioni che possono costituire pericolo a persone o cose, con rischi rischio 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 atto ad evitare danni a cose o persone, ove è espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità.

Riduzione dell'imposta

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431, l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune è ridotta al 75%.

Il predetto contratto dovrà essere stipulato con le modalità previste dal D.M.16/01/2017 e dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative sottoscritto il 25/06/2020.

Immobili locati a canone concordato : Aliquota 1,06% → 75% → Aliquota 0,795 % (10,6 % → 7,95 %)

Immobili locati a canone concordato, a titolo di abitazione principale (L.431/1998 art.2 comma 4):

Aliquota 0,98 % → 75% → Aliquota 0,735 % (9,8 % → 7,35 %)

Per l'anno 2023 l'IMU dovuta dai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia (pensionati esteri), per l'unica unità immobiliare

posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, non locata o data in comodato d'uso potrà beneficiare della riduzione del 50% (dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5% dalla Legge n.234/2021).

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.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

Quando effettuarlo

Il pagamento deve essere effettuato entro il:

- **16 giugno 2025** in acconto per un importo pari al 50% dell'imposta dovuta.
- **16 dicembre 2025** a saldo versando l'altro 50% dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con eventuale conguaglio sull'acconto.

Il versamento può essere effettuato in una unica soluzione entro il 16 giugno 2025.

Gli enti non commerciali effettuano il versamento in tre rate, le prime due di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro il 16 giugno 2025 ed entro il 16 dicembre 2025.

La terza ed ultima rata a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta entro il 16 giugno 2026.

Come effettuarlo

Il versamento dell'imposta, deve essere effettuato, con **Modello F24**.

Con il Modello F24 è possibile, effettuare la compensazione del debito I.M.U. con altri crediti (Irpef, Iva, Inps, ecc..), oppure il versamento contestuale dell'I.M.U. e di altri tributi, oppure soltanto il versamento dell'I.M.U.

Si evidenzia che nel caso in cui per effetto della compensazione eseguita, il saldo finale fosse uguale a zero, la presentazione del Modello F24, è comunque obbligatoria.

Per la compilazione del Modello, nella "SEZIONE I.M.U. E ALTRI TRIBUTI LOCALI" i codici da utilizzare sono i seguenti:

Codice Ente/Codice Comune: D575 (Comune di Fiesole)

Codici Tributo per immobili appartenenti alle categorie catastali A, B, C ed Aree Fabbricabili:

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

3916 – "IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE";

3918 – "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE";

Codici Tributo per immobili appartenenti alla categoria catastale D:

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";

Si ricorda che i versamenti devono essere effettuati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo e che nessun versamento deve essere effettuato se l'imposta dovuta per l'intera annualità, determinata prima dell'arrotondamento, è uguale o inferiore a 12 Euro, come previsto dall'art.20 del vigente Regolamento Comunale in materia.

DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE I.M.U.

Dovrà essere presentata entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la modifica, utilizzando il Modello scaricabile dal sito ufficiale del Comune di Fiesole alla sezione IMU.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Regolamento Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 24/09/2020 n. 64 e s.m.i.;
- Deliberazione del Consiglio Comunale del 21/12/2023 n. 110;
- Legge 160 del 27/12/2019 (Legge di Bilancio 2020), art. 1 commi da 738 a 780 e s.m.i..

INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni o chiarimenti rivolgersi a:

Servizio Entrate e Sviluppo Economico

Tel. 055/5961322 – 214

E-mail: servizio.entrate@comune.fiesole.fi.it

Call Center – 055 055, dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 18.00 e il sabato dalle ore 08.00 alle ore 14.00.

Link utili

www.comune.fiesole.fi.it
www.agenziaentrate.gov.it
www.finanze.it

Statuto e Regolamenti – Calcolo on line IMU 2025