



# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## **SALDO IMU 2025**

**SCADENZA: 16 dicembre**

Il Responsabile della gestione dell'IMU (Imposta Municipale Propria), informa che:

La legge di bilancio n.160/2019 ha abolito l'imposta unica comunale (IUC), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI) e disciplinando nuovamente l'imposta municipale propria (IMU)

***PAGAMENTO SALDO IMU 2025 Il versamento della rata in SALDO/CONGUAGLIO IMU per l'anno 2025 deve essere effettuato entro il 16 dicembre 2025.***

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 30/12/2024 sono state approvate le aliquote IMU valide dal 1° gennaio 2025.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 16/07/2020 è stato approvato il Regolamento dell'Imposta Unica Municipale, modificato e integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25/03/2022.

Di seguito sono riportate le principali informazioni utili per effettuare il versamento.

**Devono provvedere al versamento:** *il titolare di diritto di proprietà o diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, il locatario finanziario (leasing) e il concessionario di aree demaniali di:*

- **ABITAZIONI PRINCIPALI CLASSIFICATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9 E RELATIVE PERTINENZE**
- **AREE FABBRICABILI**
- **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE**
- **ALTRI FABBRICATI NON RICOMPRESI NELLE DEFINIZIONI SOTTO RIPORTATE**

**Non sono soggetti ad imposta:**

**1) ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE** (escluse le abitazioni in categoria A1, A8 e A9)  
abitazioni principali e relative pertinenze

*Per effetto della la sentenza della Corte Costituzionale n. 209 depositata il 13 ottobre 2022 per abitazione principale deve intendersi l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.*

Di conseguenza è da considerarsi legittima l'esenzione dall'IMU per l'abitazione adibita a dimora principale anche nelle ipotesi di scissione del nucleo familiare, sia all'interno dello stesso territorio comunale, sia in Comuni diversi, sempre che sussistano contemporaneamente entrambi i requisiti di residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale per ciascun soggetto passivo.

Il diritto all'esenzione deve essere avvalorato dalla prova, che incombe sul contribuente, della sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza. il Comune effettuerà i controlli necessari al fine della verifica della presenza dei suddetti requisiti.

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio della stessa classificate nelle categorie C2 C6 C7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).

- Attenzione se la soffitta o la cantina, entrambe classificabili in C2, sono accatastate unitamente all'abitazione principale, il contribuente può usufruire delle agevolazioni solo per le due pertinenze classificate in C6 o C7 avendo già usufruito della pertinenza in C2.

Detrazione di € 200,00 nell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale in categoria A1,A8 e A9.

**Sono altresì considerate abitazioni principali:**

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari

b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

c) i 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, adibiti ad abitazione principale;

d) 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;

e) 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;

f) 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.

## 2) FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA

**Beni merce** (art. 1 comma 751 della legge 160/2019 – Legge di Bilancio 2020) A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.

**3) TERRENI AGRICOLI** il Comune di Vinci è compreso nell'elenco di cui alla circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 e pertanto i terreni agricoli ricompresi nel territorio del Comune di Vinci sono esenti dal pagamento dell'IMU.

## 4) AREE FABBRICABILI

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Si informa che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 97 del 15/12/2023 è stato adottato, ai sensi degli artt. 19 e 23 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, il "Piano Strutturale Intercomunale delle Città e Territori delle due rive"; 2) inserimento dell'art. 252 quinque alla L.R. 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) da parte dell'art. 10 della L.R. 28 dicembre 2023, n. 48, con cui è stata disposta la proroga al 31/03/2024 dei termini di efficacia delle previsioni dei Piani Operativi e dei Regolamenti Urbanistici per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 29 ottobre 2023;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 24/04/2024 è stato adottato il Piano Operativo comunale.

In conseguenza di tali provvedimenti:

- alcune delle aree già individuate con lo strumento urbanistico approvato nell'anno 2014 non sono più da considerarsi fabbricabili;
- alcune aree ricadono tra le cosiddette "Zone bianche", non esentate dal pagamento dell'imposta e al contempo non definibili come area fabbricabile e, dal punto di vista urbanistico-edilizio equiparabili alle "Aree non pianificate" disciplinate dall'art. 105 della L.R. 65/2014.

Con deliberazione n. 132 del 3/06/2024, la Giunta Comunale ha stabilito in **€15,00 al metro quadro** il valore di sudette aree, salvo la possibilità dei titolari di produrre atti che provino un diverso valore.

Per informazioni in merito agli effetti dei provvedimenti sopracitati sulla qualificazione delle aree, contattare il settore III "Uso e Assetto del Territorio".

## Come Calcolare l'imposta

Base imponibile moltiplicata per aliquota, per percentuale di possesso e mesi di possesso meno le eventuali detrazioni o riduzioni spettanti.

**La base imponibile dei fabbricati** è costituita dal valore dell'immobile ottenuto applicando all'ammontare delle rendite catastali rivalutate del 5% i seguenti moltiplicatori:

160 per categoria A (abitazioni) esclusi gli A10 e categorie C2 C6 e C7 (cantine, garage, ecc.)
---

80 per categoria A10 (uffici privati) e categoria D5 (banche e assicurazioni)
---

140 per categoria B (uffici pubblici, scuole collegi ecc.) e C3 C4 C5

65 per categoria D (immobili industriali ecc.) esclusi i D5

55 per categoria C1 (negozi e botteghe)

**La base imponibile e' ridotta del 50% in caso di (obbligo di presentazione della dichiarazione IMU):**

- fabbricati di interesse storico o artistico
- *fabbricati aventi destinazione d'uso conforme alle norme del piano urbanistico comunale dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati* (consultare il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato con Deliberazione comunale n. 28 del 16/07/2020 per l'individuazione di tale fattispecie)
- *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 che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione 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 di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.*

**L'imposta e' ridotta del 25% in caso di (obbligo di presentazione della dichiarazione IMU):**

- immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431

**L'imposta e' ridotta del 50% (obbligo di presentazione della dichiarazione IMU):**

sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'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 senza riduzioni

#### **ALIQUOTE IMU:**

0,60 % abitazione principale e pertinenze

0,45 % immobili locati con "contratto tipo"

1,00 % immobili dati in locazione o comodato ESCLUSI immobili categoria D e D10

0,90 % immobili cat. A10, B, C utilizzati dal proprietario per attività economiche diversi dal gruppo catastale D e D10

1,06 % aree fabbricabili

1,06 % immobili a disposizione e Immobili categoria D esclusi D10

0,76 % terreni agricoli

0,10 % immobili rurali ad uso strumentale all'attività agricola

[https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/nuova\\_imu/risultato.htm](https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/nuova_imu/risultato.htm)

**Al fine di applicare le aliquote agevolate e le riduzioni di cui sopra agli immobili è obbligatorio presentare apposita dichiarazione IMU con il modello ministeriale allegando la relativa documentazione. In caso di mancata presentazione si applica l'aliquota massima.**

L'imposta dovuta per gli immobili del gruppo catastale D dovrà essere invece versata allo Stato per l'aliquota dell' 0,76% ed al Comune per la quota rimanente dell'aliquota prevista. I codici tributo sono 3925 per la quota Stato e 3930 per la quota Comune.

Il Codice Ente del Comune di Vinci è **M059**

#### **Codici tributo per il versamento tramite F24:**

3912 – IMU su abitazione principale e relative pertinenze

3916 – IMU per aree fabbricabili

3918 – IMU per altri fabbricati

3925 – IMU per fabbricati D quota Stato

3930 – IMU per fabbricati D quota Comune

Collegandosi al sito del Comune di Vinci [www.comune.vinci.fi.it](http://www.comune.vinci.fi.it) è possibile calcolare l'importo dell'acconto IMU e stampare il relativo F24. Il Comune di Vinci non è responsabile di eventuali danni e/o perdite di profitti causati dall'uso dello strumento online che viene fornito gratuitamente così com'è. L'utente con l'utilizzo dell'applicazione solleva Comune di Vinci da ogni responsabilità, implicita ed esplicita, derivante dall'uso dell'applicazione stessa.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi indirizzo e-mail [tributi@comune.vinci.fi.it](mailto:tributi@comune.vinci.fi.it)

Il Funzionario Responsabile I.M.U