



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
Città Metropolitana di Firenze

I.M.U. - ANNO 2026

Deliberazione C.C. n. 112 del 19.12.2024
Art. 1, commi 738 - 783, della L. n. 160 del 27.12.2019

ALIQUOTE 2026

FATTISPECIE	ALIQUOTA
Immobili adibiti ad abitazione principale categorie A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	0,60%
Immobili posseduti dalle ONLUS o da enti del terzo settore, non sussumibili nella fattispecie di esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. 1) del D.Lgs. n. 504/1992 - espressamente richiamato dall'art. 9, comma 8, del D.L. n. 201/2011	0,95%
Abitazioni locatate con contratto a canone libero, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9.12.1998, n. 431.	1,06%
Unità immobiliari tenute a disposizione, per le quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno un anno, computato alle date di scadenza dei versamenti dell'imposta.	1,06%
Fabbricati classificati nelle Categorie catastali C1 e C3 posseduti da soggetti passivi che li utilizzano per l'esercizio di impresa	0,98%
Fabbricati classificati nelle Categorie catastali C1 e C3 posseduti da soggetti passivi che NON li utilizzano per l'esercizio di impresa (tenuti a disposizione o locati/concessi in comodato a terzi)	1,06%
Unità abitativa locata con contratto di tipo concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 09.12.1998 n° 431, a conduttore che la utilizzi come abitazione principale	0,98%
Unità abitativa (escluso categorie A/1, A/8, A/9) concessa in uso gratuito dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale ad ascendenti o discendenti di primo grado, che la utilizzano come abitazione principale, <i>purché non comproprietari</i>	1,00%
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D (esclusi i fabbricati D/10).	1,06%
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D/10 (immobili strumentali all'attività agricola).	0,10%
Immobili rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni, dalla legge 26.02.1994, n. 133.	0,10%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	esenti
ALIQUOTA da applicare alle fattispecie per le quali non risulti espressamente stabilita, di seguito, una specifica aliquota	1,06%

INFORMAZIONI IMPORTANTI

La detrazione per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, è stabilita nell'importo di € 200,00.=, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Per gli immobili di **interesse storico-artistico** di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e per **gli immobili inagibili** di fatto non utilizzati **la base imponibile è ridotta del 50%**. Si precisa che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ma con interventi di ristrutturazione straordinaria o restauro conservativo. La situazione di inagibilità è comunicata con **dichiarazione IMU** corredata da idonea documentazione (perizia di un tecnico abilitato) o, in alternativa, da dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445. La riduzione si applica per i mesi nei quali si protrae tale condizione.

In caso di **locazione finanziaria** soggetto passivo IMU è il locatario dal momento della stipula del contratto fino alla riconsegna del bene.

Proprietari residenti all'estero:

Dal 2023 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, 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, l'imposta municipale propria è applicata nella misura **del 50%**; per fruire della riduzione è necessario presentare Dichiarazione IMU.

Equiparazione all'abitazione principale della casa assegnata al genitore affidatario dei figli:

L'equiparazione all'abitazione principale si applica ora alla casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli e non più alla casa coniugale.

Esenzione IMU "Beni merce" (art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020) . A decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti 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.

Beni condominiali: Per i beni condominiali soggetti a IMU il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

Coniugi aventi residenza anagrafica e dimora abituale in due unità immobiliari diverse: La sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 ha ripristinato il diritto alla doppia esenzione Imu per "abitazione principale" per i coniugi aventi residenze anagrafiche diverse in due immobili di cui siano possessori ubicati nello stesso Comune o in Comuni diversi, **limitatamente ai casi in cui sussista per entrambi il requisito della dimora abituale effettiva nei rispettivi immobili;**

Esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili: Le unità immobiliari di qualunque categoria catastale – ai sensi dell'articolo 1, comma 81, della legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) – sono esenti IMU a decorrere dal 01/01/2023 nel caso in cui tali immobili non siano utilizzabili né nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per essi sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma [reato di violazione di domicilio] o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il proprietario/soggetto passivo è tenuto a Comunicare al Comune, attraverso Dichiarazione IMU, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.

Enti non commerciali: sono tenuti a presentare la dichiarazione, per ogni anno, entro il termine del **30 giugno dell'anno successivo** a quello di riferimento, indipendentemente dal fatto che interven-

gano variazioni che incidono sull'ammontare dell'imposta dovuta. Con Decreto Ministeriale del 4 maggio 2023 è stato approvato, con le relative istruzioni e le specifiche tecniche, il nuovo modello di dichiarazione IMU per gli Enti non commerciali (IMU ENC) che **dovrà essere utilizzato per la trasmissione esclusivamente telematica**. Gli Enti non commerciali dovranno comunque dichiarare sia gli immobili per i quali è dovuta l'IMU, sia quelli esenti ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni, nonché gli immobili per i quali l'esenzione IMU si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale degli stessi.

MOLTIPLICATORI DELLA RENDITA CATASTALE

Categoria immobili	Coefficienti moltiplicatori della Rendita catastale (da rivalutare del 5%)
A (esclusi A/10) – C/2, C/6, C/7	160
B, C/3, C4, C5	140
D (esclusi D/5)	65
D/5 e A/10	80
C/1	55

SCADENZE PAGAMENTI IMU : ACCONTO: 16 GIUGNO 2026 - SALDO: 16 DICEMBRE 2026

TERMINI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONI: entro il 30 GIUGNO 2026

IMPOSTA MINIMA PER VERSAMENTO IMU € 3,00

Sulle abitazioni concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie A/1, A/8, A/9) è prevista la **riduzione del 50% della base imponibile IMU purché**:

- l'immobile sia concesso in comodato ai figli o genitori i quali vi stabiliscano la propria residenza anagrafica e dimora abituale
- il contratto sia registrato
- il comodante non possieda altri immobili ad uso abitativo in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza
- il comodante risieda e dimori abitualmente nel Comune di San Casciano V.P.

La riduzione si applica anche nel caso il comodante possieda, oltre all'immobile concesso in comodato, un altro immobile adibito a propria abitazione nel comune di San Casciano V.P., ad eccezione di abitazioni classificate A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Con la sentenza N. 37346/2022 della Corte Suprema di Cassazione è stato chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile e pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile;

IMU su immobili locati a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431: è prevista **una riduzione al 75% dell'imposta.**

(si applica anche ai contratti concordati di natura transitoria ex art. 5 L. n. 431/1998, in virtù del rinvio a tale norma contenuto nell'art. 2, comma 3, della medesima legge)

Le suddette riduzioni decorrono dalla data di stipula del contratto (di comodato o locazione). Il contratto verbale decorre dal 1° gennaio.

Per il riconoscimento della riduzione al 75% il contratto concordato, se non assistito, deve essere corredato dall'attestazione di conformità dei contenuti giuridici ed economici dell'atto a quanto previsto dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative sottoscritto dal Comune di San Casciano V.P. il 3 luglio 2025, rilasciata da una delle associazioni dei proprietari o degli inquilini.