

## ⇒ CHI DEVE PAGARE? PER QUALI IMMOBILI?

- Devono pagare l'imposta tutti coloro che sono **proprietari o titolari di un diritto reale** di godimento (come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie) su fabbricati, terreni o aree edificabili, a qualsiasi uso destinati (inclusi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa).
- 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** nel caso in cui tali immobili non siano utilizzabili né nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per essi sia stata presentata tempestiva 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.
- In caso di successione, il coniuge superstite diviene titolare per legge (art. 540 del Codice Civile), del diritto di abitazione sull'immobile di residenza coniugale, seppure in presenza di altri eredi. Per cui l'immobile, fintanto che vi permane la residenza anagrafica del coniuge superstite, deve essere considerato abitazione principale con conseguente esenzione dall'imposta, a meno che non si tratti di abitazione di categoria A/1, A/8 e A/9, con conseguente pagamento dell'IMU per intero applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge. In questa ultima ipotesi, il coniuge superstite deve presentare la "dichiarazione IMU".
- Nel caso di concessione di beni demaniali, deve pagare il concessionario.
- Per effetto della Legge di Bilancio 2021 (n. 178 del 30 dicembre 2020), art. 1, comma 48, è prevista l'applicazione di una **riduzione pari al 50% dell'IMU per una sola unità abitativa**, 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 o da cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'A.I.R.E. che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'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 in misura piena.**
- Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria ("*leasing*") deve pagare il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- Per gli immobili di proprietà indivisa condominiale o per gli immobili in multiproprietà, sui quali, cioè, sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il pagamento dell'IMU è effettuato dall'amministratore a nome e per conto del condominio o della comunione.
- L'IMU è dovuta secondo l'aliquota di base prevista dalla Legge (0,1%) per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del decreto Legge n. 201 del 2011.
- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU dal 01/01/2022 per gli effetti del comma 751 dell'art. 1, Legge n. 160/2019.

**Non devono pagare l'IMU gli inquilini o i nudi proprietari.**

### ATTENZIONE

**L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze**, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi

di eminente pregio artistico o storico) e relative pertinenze, per i quali si deve pagare regolarmente l'imposta applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine e locali di deposito), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria.

Si ricorda che **per abitazione principale si intende l'immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale il proprietario o il titolare di diritto reale dimora abitualmente e risiede anagraficamente.**

Va sottolineato che **l'IMU non è dovuta anche nelle fattispecie assimilate all'abitazione principale** dalla legge e/o dal Regolamento comunale IMU, vale a dire per:

- **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 - **utilizzata da quest'ultimo come abitazione principale** (art. 1, comma 741, lettera c, numero 4, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160).

Secondo l'interpretazione data dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 1/DF del 18/03/2020, la differente formulazione della norma introdotta dal suddetto comma 741, lett. c), n. 4, che fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge, è volta soltanto a chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale. Il genitore affidatario dei figli - indipendentemente dall'esistenza di un rapporto coniugale - diviene quindi, come meglio specificato dal successivo comma 743, soggetto passivo d'imposta a tutti gli effetti.

Pertanto, poiché secondo l'avviso del MEF nulla sarebbe mutato rispetto alla precedente disciplina, oltre all'ipotesi sopra illustrata continua a permanere l'esclusione dall'IMU **anche della casa familiare assegnata al coniuge** con provvedimento del Giudice, già assimilata all'abitazione principale nella previgente normativa, ove utilizzata a tale scopo.

- **l'abitazione e relative pertinenze** possedute, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento, da **soggetto anziano o disabile che acquisisca la residenza anagrafica presso istituti di cura o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che non sia locata o detenuta da parte di soggetti terzi. In caso di proprietà di più abitazioni, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola di esse;
- **l'abitazione posta sul confine comunale**, appartenente alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7, accatastata in parte nel territorio del Comune di Firenze ed in parte nel Comune confinante, che costituisce porzione di abitazione principale di soggetto passivo residente nell'altro comune;
- **l'abitazione di militari o di soggetti appartenenti ad altre forze di polizia:**

per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate o alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e per quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché per il personale del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco e per il personale appartenente alla carriera prefettizia, non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'individuazione dell'abitazione principale (e relative pertinenze) e dell'applicazione della relativa disciplina IMU. L'applicazione - in deroga - del regime di esenzione proprio dell'abitazione principale è quindi possibile per un unico immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non censito nelle categorie A/1, A/8 o A/9 e non concesso in locazione a nessun titolo. Ai fini dell'applicazione del suddetto beneficio, il soggetto passivo deve presentare l'apposita dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione (30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento), per indicare l'immobile (e le sue eventuali pertinenze) per cui deve presumersi l'utilizzo come abitazione principale;

- le unità immobiliari appartenenti alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 (e relative pertinenze) adibite ad **abitazione principale di residenza dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;**

- le unità immobiliari appartenenti alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 (e relative pertinenze) **destinate a studenti universitari soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, anche in assenza di residenza anagrafica**
- 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.**

**TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI NON SPECIFICATI SOPRA E NON RIENTRANTI FRA LE SUDETTE TIPOLOGIE, COMPRESI I TERRENI, SONO NORMALMENTE SOGGETTI AL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.**