

➔ CASI PARTICOLARI 2017

• I CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO ISCRITTI ALL'A.I.R.E.

Per l'abitazione posseduta nel Comune di Firenze da un cittadino italiano residente all'estero iscritto all'A.I.R.E., tenuta dallo stesso a propria disposizione, a partire dall'anno d'imposta 2015 l'art. 9-bis del Decreto Legge n. 47/2014 - convertito in Legge n. 80/2014 - prevede che *"...è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), **già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza**, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso"*.

In questi casi quindi, per effetto dell'**equiparazione all'abitazione principale**:

- a) se l'immobile è considerato "non di lusso" in quanto appartenente alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, è esente dall'IMU.
- b) se l'immobile è considerato "di lusso" in quanto appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, è assoggettato all'IMU con l'aliquota e detrazioni previste per le abitazioni principali di tali categorie.

Si ricorda, inoltre, che quanto sopra deve intendersi esteso anche alle pertinenze - anch'esse né locatate né comunque utilizzate da terzi in comodato d'uso - nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2 - C/6 - C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale ad uso abitativo.

In entrambi i suddetti casi è previsto l'onere di presentazione al Comune di una specifica comunicazione ai fini IMU, redatta su apposita modulistica comunale.

Per le abitazioni possedute dagli altri cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., **non pensionati** nei rispettivi paesi di residenza, **deve continuare ad esser corrisposta l'IMU**, come negli anni scorsi, applicando l'aliquota ordinaria. In questi casi non c'è assoggettamento a TASI.

• I CONIUGI SEPARATI

E' soggetto passivo dell'imposta il coniuge che, a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulta essere assegnatario dell'immobile "casa coniugale".

Se l'immobile assegnato costituisce anche abitazione principale del coniuge assegnatario, si pongono due casi:

- 1) immobile accatastato nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 E A/7: non è previsto il pagamento dell'imposta;
- 2) immobile accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9: l'imposta deve essere pagata applicando l'aliquota prevista per l'abitazione principale appartenente a tali categorie (0,6%) e le relative detrazioni di legge.

In entrambi i suddetti casi è previsto l'onere di presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

• GLI ANZIANI RICOVERATI PERMANENTEMENTE

L'abitazione (e relative pertinenze) posseduta, 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, usufruisce del medesimo regime impositivo dell'abitazione principale, a condizione che non sia locata o detenuta da parte di soggetti terzi.

Per questa tipologia di immobili, pertanto, possono porsi due casi:

- 1) immobile accatastato nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 E A/7: non è previsto il pagamento dell'imposta;
- 2) immobile accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9: l'imposta deve essere pagata applicando l'aliquota prevista per l'abitazione principale appartenente a tali categorie (0,6%) e le relative detrazioni di legge.

In entrambi i suddetti casi è previsto l'onere di presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

• LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO (Art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998)

Per questi immobili è prevista una particolare aliquota (0,76% ridotta allo **0,57%** per effetto dell'abbattimento al 75% disposto dall'art. 1, comma 53, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - Legge di Stabilità 2016), la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

• LE UNITÀ ABITATIVE APPARTENENTI ALLE CATEGORIE CATASTALI A/2, A/3, A/4, A/5 E A/7 IN RELAZIONE ALLE QUALI SUSSISTA UN PROVVEDIMENTO DI SFRACTO ESECUTIVO PER MOROSITÀ, EMESSE DALLA COMPETENTE AUTORITÀ GIUDIZIARIA

Per questi immobili è prevista una particolare aliquota (0,99%), la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale. Tale aliquota è applicabile

limitatamente al periodo intercorrente fra la data di emissione del provvedimento di sfratto e quella di effettiva esecuzione dello sfratto stesso.

- **LE ABITAZIONI OCCUPATE ABUSIVAMENTE**

Per le unità abitative appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 in relazione alle quali sussista uno stato di occupazione abusiva attestato da apposita denuncia alle competenti autorità, è prevista una particolare aliquota (0,46%), la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale. Tale aliquota è applicabile limitatamente al periodo intercorrente fra la data della suddetta denuncia alle competenti autorità e quella del provvedimento di avvenuta restituzione dell'immobile.

- **ALTRI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE**

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/10, B, C, D in relazione alle quali sussista uno stato di occupazione abusiva attestato da apposita denuncia alle competenti autorità, è prevista una particolare aliquota (0,76%), la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale. Tale aliquota è applicabile limitatamente al periodo intercorrente fra la data della suddetta denuncia alle competenti autorità e quella del provvedimento di avvenuta restituzione dell'immobile.

- **GLI IMMOBILI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE CATASTALI C/1 E C/3 DIRETTAMENTE UTILIZZATI DAL PROPRIETARIO SOGGETTO PASSIVO IMU PER L'ESERCIZIO DI UN'ATTIVITÀ LAVORATIVA O COMMERCIALE**

Per questi immobili è prevista una particolare aliquota (1,04%), la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune entro il 30/06/2014 di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

- **GLI IMMOBILI DI COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA**

Le unità immobiliari (e relative pertinenze) adibite ad abitazione principale di residenza dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, dal 1° luglio 2013 sono equiparate per legge all'abitazione principale e quindi ne seguono il regime applicativo dell'imposta. Tale agevolazione si estende anche agli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinati agli studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica.

- **GLI IMMOBILI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA (c.d. BENI-MERCE)**

Ai fini dell'applicazione dell'IMU sono da considerarsi tali gli immobili posseduti dalle imprese costruttrici fintanto che permanga la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati. Tali immobili a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta.

- **I FABBRICATI RURALI "STRUMENTALI"**

I fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, di cui all'art. 13, comma 8, del Decreto Legge n. 201/2011, sono esenti dall'imposta.

- **GLI IMMOBILI POSTI SUL CONFINE COMUNALE**

Per gli immobili posti sul confine comunale - accatastati in parte nel territorio del Comune di Firenze ed in parte nel Comune confinante, che costituiscono porzione di abitazione principale di soggetto passivo residente nell'altro comune - essendo assimilati all'abitazione principale dal Regolamento comunale IMU, si pongono due casi:

- 1) immobile accatastato nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7: non è previsto il pagamento dell'imposta;
- 2) immobile accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9: l'imposta deve essere pagata applicando l'aliquota prevista per l'abitazione principale appartenente a tali categorie (0,6%) senza applicazione delle detrazioni di legge.

- **LE ABITAZIONI DI MILITARI O SOGGETTI APPARTENENTI AD ALTRE FORZE DI POLIZIA**

Dal 1° luglio 2013 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, a pena di decadenza dal beneficio stesso, 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.

• **GLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO STORICO/ARTISTICO**

Per i fabbricati di interesse storico o artistico (di cui all'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004) la base imponibile ai fini IMU è ridotta del 50%.

• **GLI IMMOBILI INAGIBILI/INABITABILI**

Per i fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile ai fini IMU è ridotta del 50%, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono tali condizioni. Per maggiori particolari sulla definizione di inagibilità/inabitabilità ai fini IMU fare riferimento all'art. 7, commi 3 e seguenti, del Regolamento comunale IMU. Il mancato allacciamento o il rifacimento di impianti (gas, luce, acqua, fognature) non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità.

• **LE ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO D'USO GRATUITO A GENITORI O FIGLI**

Per effetto delle modifiche all'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, introdotte dall'art. 1, comma 10, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - Legge di Stabilità 2016, dal 1° gennaio 2016 per l'abitazione (con l'eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9) concessa in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) la base imponibile IMU deve essere ridotta del 50%.

Per poter applicare tale beneficio sono necessari i seguenti requisiti:

- il comodante (cioè chi concede il proprio immobile in comodato) deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune dove si trova l'immobile;
- il comodatario (cioè chi riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'abitazione come propria residenza anagrafica, oltre che come dimora abituale;
- il comodante non deve possedere altri immobili in Italia, fatta eccezione per una sola ulteriore abitazione posta nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la quale sia adibita a propria abitazione principale di residenza e non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- il contratto di comodato deve essere registrato

Il possesso dei requisiti sopra descritti, per poter legittimamente godere della riduzione della base imponibile, dovrà essere attestato mediante l'ordinaria dichiarazione IMU (da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento).

• **I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

In questa fattispecie si deve distinguere:

a) per immobili **appartenenti alla categoria catastale D**, di nuova costruzione, destinati ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, commerciale, industriale o di servizi, direttamente e interamente utilizzati dal soggetto passivo - proprietario o titolare di diritto reale di godimento - per l'avvio di nuove attività imprenditoriali o di unità locali operative che producano nuova occupazione, è prevista una particolare aliquota (0,76%) la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

b) immobili **appartenenti a categorie diverse dalla categoria catastale D**, di nuova costruzione, destinati ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, commerciale, industriale o di servizi, direttamente e interamente utilizzati dal soggetto passivo - proprietario o titolare di diritto reale di godimento - per l'avvio di nuove attività imprenditoriali o di unità locali operative che producano nuova occupazione, è prevista una particolare aliquota (0,46%) la cui applicazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

Ai fini dell'applicazione delle suddette aliquote, per "nuovi insediamenti produttivi" devono intendersi le unità immobiliari di nuova costruzione destinate ad attività di impresa, attivata con apposita denuncia di inizio attività presso gli Enti competenti (Comune e/o C.C.I.A.A.). Non sono da considerarsi "nuovi insediamenti produttivi" le unità immobiliari già esistenti e/o destinate ad attività derivanti da trasformazione o subentro ad altra precedente attività già operativa nel medesimo immobile.

• GLI “ESERCIZI STORICI”

Gli immobili appartenenti alle categorie catastali C/1 e C/3 che siano direttamente utilizzati dal proprietario soggetto passivo IMU per l'esercizio in via esclusiva di un'attività lavorativa artigianale o commerciale facente parte degli “Esercizi Storici Fiorentini” ed inserita nell'apposito albo comunale, sono assoggettati all'aliquota dello 0,76%. L'applicazione di tale agevolazione è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

• LE NUOVE “STARTUP”

In questa fattispecie si deve distinguere:

- a) per gli immobili **appartenenti alla categoria catastale D**, direttamente e interamente utilizzati dal proprietario giovane imprenditore di età inferiore ai 40 anni, o concessi in locazione a quest'ultimo, al fine di effettuare nuova attività di impresa, di lavoro autonomo o di startup in specifiche zone del territorio comunale, individuate con appositi atti dell'Amministrazione Comunale e riconosciute come soggette ad un alto tasso di abbandono di attività economico-commerciale e di degrado, è prevista l'aliquota dello 0,76%;
- b) per gli immobili **appartenenti alle categorie catastali C e A/10**, direttamente e interamente utilizzati dal proprietario giovane imprenditore di età inferiore ai 40 anni, o concessi in locazione a quest'ultimo, al fine di effettuare nuova attività di impresa, di lavoro autonomo o di startup in specifiche zone del territorio comunale, individuate con appositi atti dell'Amministrazione Comunale e riconosciute come soggette ad un alto tasso di abbandono di attività economico-commerciale e di degrado, è prevista l'aliquota dello 0,50%.

Ai fini dell'applicazione delle suddette aliquote:

- a. deve intendersi come nuova attività di impresa, di lavoro autonomo o di startup quella avviata per la prima volta nel corso del 2017, come risultante dalla data di prima iscrizione alla C.C.I.A.A. di Firenze;
- b. per giovane imprenditore deve intendersi il titolare della ditta, impresa o società di persone che non abbia compiuto il 40° anno di età alla data di prima iscrizione dell'impresa alla C.C.I.A.A., avvenuta nel corso del 2017;
- c. la nuova impresa deve avere sede legale ed operativa nel medesimo immobile per il quale viene richiesto di usufruire dell'aliquota agevolata IMU;
- d. l'agevolazione IMU compete nei primi tre anni di attività, a decorrere dalla data di prima iscrizione dell'impresa alla C.C.I.A.A., secondo la specifica aliquota stabilita annualmente dal Comune di Firenze, nella misura e laddove essa venga reiterata dal Comune anche per gli anni successivi al primo;
- e. è competenza della Giunta Comunale individuare con appositi atti le zone riconosciute come soggette ad un alto tasso di abbandono di attività economico-commerciale e di degrado, ai fini dell'applicazione della suddetta aliquota IMU;

L'applicazione delle suddette aliquote agevolate è subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

• LE LIBRERIE

Nei seguenti casi:

- a) immobili appartenenti alle categorie catastali C/1 e C/3, direttamente utilizzati dal proprietario soggetto passivo IMU per l'esercizio di un'attività di libreria, iscritta presso la Camera di Commercio di Firenze esclusivamente come “Commercio al dettaglio di libri in esercizi specializzati” (classe ATECO 47.61) e/o come “Commercio al dettaglio di libri di seconda mano” (classe ATECO 47.79.1)
- b) immobili appartenenti alle categorie catastali C/1 e C/3, direttamente utilizzati dal proprietario soggetto passivo IMU o concessi in locazione **ove venga attivato** nel corso dell'anno l'esercizio di un'attività di libreria, iscritta presso la Camera di Commercio di Firenze esclusivamente come “Commercio al dettaglio di libri in esercizi specializzati” (classe ATECO 47.61) e/o come “Commercio al dettaglio di libri di seconda mano” (classe ATECO 47.79.1)

è prevista l'applicazione della particolare aliquota dello 0,76%, subordinata alla presentazione al Comune di una specifica comunicazione, redatta su apposita modulistica comunale.

Ai fini dell'applicazione della suddetta aliquota:

- a. deve intendersi come nuova libreria l'esercizio commerciale attivato nel corso dell'anno, come risultante dalla data di prima iscrizione alla C.C.I.A.A. di Firenze;
- b. nel caso in cui l'attività sia esercitata in un immobile concesso in locazione, il relativo contratto deve essere stipulato ed avere decorrenza nel corso dell'anno;
- c. la nuova libreria deve avere sede legale ed operativa nel medesimo immobile per il quale viene richiesto di usufruire dell'aliquota agevolata IMU;

- d. l'agevolazione IMU compete nei primi tre anni di attività, a decorrere dalla data di prima iscrizione dell'impresa alla C.C.I.A.A., secondo la specifica aliquota stabilita annualmente dal Comune di Firenze, nella misura e laddove essa venga reiterata dal Comune anche per gli anni successivi al primo;

- **CINEMA E TEATRI**

Per le sale cinematografiche e teatri, accatastati nella categoria catastale D/3, direttamente utilizzati dal proprietario o titolare di diritto reale di godimento per la gestione di attività di programmazione cinematografica e/o teatrale o concessi in uso gratuito, senza produzione per il proprietario di alcun reddito da locazione o di altra natura, per lo svolgimento dell'attività suddetta, è prevista una particolare aliquota (0,76%).

- **GLI "ALLOGGI SOCIALI"**

Per 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, l'IMU non è dovuta.

- **I TERRENI AGRICOLI**

Sono esclusi dall'IMU:

- i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da imprenditori agricoli o agricoltori professionali e dai coltivatori diretti (di cui all'art. 1 D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99) iscritti nella previdenza agricola;
- i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.