



I.M.U.

GUIDA ANNO DI IMPOSTA 2025 (*aggiornamento maggio 2025*)

UFFICIO TRIBUTI - NOTIZIE UTILI

ORARIO DI APERTURA

Lunedì	CHIUSO
Martedì	8:30-12:30 14:30-17:30
Mercoledì	CHIUSO
Giovedì	CHIUSO
Venerdì	8:30-12:30
Sabato	CHIUSO

Dirigente: Marcello Dott. Marconi

Ufficio: Piazza della Vittoria, 8

Telefoni: 059/959214 - 959235 - 959247 - 959253 - 959271

Fax: 059/920560

PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

Sito Internet: www.comune.castelfranco-emilia.mo.it

e-mail: tributi@comune.castelfranco-emilia.mo.it

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Con **Legge 27 dicembre 2019, n. 160** a decorrere **dal 2020** è istituita l'imposta municipale propria IMU e nel contempo è abolita l'imposta unica comunale IUC, di cui alla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'imposta municipale propria, di cui all'art.13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del Decreto Legge n. 201/2011 convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 come modificato dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44 e dalla citata Legge n. 147/2013 e agli artt. 8, ad eccezione del comma 1, e 9, ad eccezione del comma 9, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e successive modificazioni e del tributo sui servizi indivisibili (TASI) *ad eccezione dalla tassa sui rifiuti TARI, le cui disposizioni rimangono vigenti.*

L'imposta municipale propria, quindi istituita dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (comma 738), è **disciplinata dalle disposizioni contenute nei commi da 739 a 783** e dalle disposizioni normative ad essa compatibili. La disciplina della “nuova” imposta municipale propria IMU ricalca quella precedente introducendo tuttavia specifiche previsioni volte a chiarire definizioni che in passato erano oggetto di interpretazioni discordanti.

Il **Decreto Legge n. 132/23**, a decorrere dall'anno d'imposta 2025, ha reso l'obbligo ai Comuni di redigere e approvare le proprie aliquote IMU tramite l'elaborazione **di un prospetto pre-impostato**, (modello base disponibile sul portale del Ministero dell'economia e delle finanze). Nel **prospetto** vengono specificate, per tipo di categoria, le aliquote IMU da applicare e i riferimenti di legge che definiscono in modo univoco le caratteristiche di applicabilità dell'aliquota stessa.

L'imposta municipale propria relativa agli immobili strumentali è *deducibile* (commi 772-773) *ai fini della determinazione del reddito di impresa, del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni* nella misura di:

- 60% per gli anni 2020 e 2021;
- 100% cioè per intero dal 2022.

Si ricorda che con il Decreto Legge per la crescita delle imprese (D.L. 30/4/2019 n. 34 art. 3 convertito con la Legge 28/06/2019, n. 58) la quota deducibile per l'anno 2019 era fissata nella misura del 50%.

IMU 2025 – COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 19/12/2024 il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato modifiche al Regolamento IMU.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 19/12/2024 ha approvato aliquote e detrazioni di imposta per l'anno 2025.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 22/11/2022 sono stati approvati i valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

E' possibile reperire e scaricare tutta la **modulistica** relativa all'IMU sul sito web del Comune all'indirizzo www.comune.castelfranco-emilia.mo.it

alla pagina TRIBUTI\I.M.U.:

(<https://comune.castelfranco-emilia.mo.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=17026&idCat=17044&ID=41792&TipoElemento=categoria>)

DISPOSIZIONI GENERALI

CHI DEVE PAGARE: i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi, il concessionario, nei casi di concessione di aree demaniali, il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli - ved. Appendice.

PRESUPPOSTO: il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741.

Il possesso dell'abitazione principale e relative pertinenze, di cui alla lettera b) del comma 741 come definita nella sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, o assimilata di cui alla lettera c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Non costituisce quindi presupposto d'imposta il possesso dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali diverse da quelle in A/1, A/8 e A/9 nei seguenti casi:

ABITAZIONE PRINCIPALE

A seguito della sentenza delle Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022 ed in discontinuità con le normative precedenti, per **abitazione principale** si intende **quella** unità abitativa, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare *nella quale il possessore (proprietario o il titolare di diritti reali di godimento) dimora abitualmente e risiede anagraficamente.*

Il requisito della *dimora abituale* deve essere provato da documentazione che la attesti effettivamente, attraverso ad esempio le utenze a rete coi relativi consumi, la TCP ecc... .

ASSIMILAZIONI ABITAZIONE PRINCIPALE

- 1) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa e relative pertinenze assegnate ai soci;
- 2) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) 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;
- 5) 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 ed a quello dipendente dalle 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 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Per poter godere di tale agevolazione è necessario presentare apposita dichiarazione IIMU, a **pena di decadenza** dal beneficio.

Non costituisce inoltre, presupposto d'imposta il possesso, per determinazione comunale, **dell'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** a una **sola unità immobiliare**.

Non costituisce presupposto d'imposta il possesso dell'alloggio adibito ad abitazione principale e relative pertinenze su cui è costituito **il diritto di abitazione del coniuge superstite** ai sensi dell'articolo 540 del Codice Civile.

Costituisce invece **presupposto** d'imposta il **possesso dell'abitazione principale classificata** nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** che quindi resta **assoggettata all'imposta**.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7** nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

La detrazione d'imposta per abitazione principale e relative pertinenze è pari ad euro 200,00.

Si ricorda che la detrazione per i figli era prevista dalla legge solo per gli anni 2012 e 2013.

La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica cioè è ripartita in parti uguali tra i comproprietari ivi dimoranti e residenti.

La detrazione di base di euro 200,00 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, salvo che questi rientrino nella definizione di **alloggi sociali** di cui al D.M. 22 aprile 2008 **adibiti ad abitazione principale**, per i quali è prevista l'esenzione.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile, ai sensi del comma 745, è costituita dal valore dell'immobile determinato nel modo seguente:

per i **fabbricati iscritti in catasto** applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti **moltiplicatori**:

- ✓ **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, con esclusione della categoria catastale A/10;
- ✓ **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C/3, C/4 e C/5**;
- ✓ **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5**;
- ✓ **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10**;
- ✓ **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- ✓ **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1**.

Le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, **producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori** o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Si ricorda che con la Legge di Stabilità 2016 sono stati previsti nuovi criteri per la determinazione della rendita catastale degli immobili censiti nei gruppi catastali **D** ed **E**, escludendo nel calcolo della stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti che sono funzionali allo specifico processo produttivo, cosiddetti **“imbullonati”** cioè incorporati al suolo o incorporati nella costruzione non in modo strutturale potendo, allo stesso tempo essere smontati o trasferiti in altro sito - Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 2016 - Nel caso di sussistenza dei presupposti era possibile chiedere l'aggiornamento della rendita catastale: se la richiesta è stata presentata **entro il 15 giugno 2016**, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal **1° gennaio 2016**, se presentata invece successivamente, l'effetto decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo;

per **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e di cui al comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità - ved. Appendice;

per **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita** c.d. “beni merce”, s'intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In esenzione a decorrere dal 1° gennaio 2022 (comma 751) - ved. Appendice;

per **i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto** (comma 746, primo periodo), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita ovvero fino all'anno in cui verranno iscritti, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero se successiva alla data di acquisizione utilizzando il valore contabile, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del Decreto-Legge 11/07/1992, n. 333 convertito con modificazioni dalla Legge 8/08/1992, n. 359 e applicando i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze.

In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, che è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo (comma 746, secondo periodo).

per i **terreni agricoli** che non rientrano in esenzione **nonché per quelli non coltivati** (comma 746, ultimo periodo) il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a **135**.

Per terreno agricolo s'intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato (comma 741, lett. e).

>> si conferma l'**esenzione** dall'imposta, come nella normativa precedente riconosciuta dal 2016, dei terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti, dal 2019 anche dai loro familiari coadiuvanti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e *anche per gli anni precedenti* per effetto del Decreto Agosto n. 104/2020 così come convertito dalla Legge 13 ottobre 2020 n.126, che ha aggiunto l'articolo 78 bis, riconoscendo le agevolazioni ai *coadiuvanti familiari* (comma 1), ai *soci di società di persone* (comma 2) e ai *pensionati* che ancora versano i contributi all'INPS (comma 3).

Restano assoggettati terreni agricoli che non rientrano in tale definizione, ad esempio i terreni agricoli in affitto.

per le **aree fabbricabili** (comma 746, terzo periodo) *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* (generali e/o attuativi) 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 se 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'art.3, comma 1, lettere *c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, f) ristrutturazione urbanistica*, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, 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 (comma 746, quarto periodo).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la **base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato** rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

Ad ultimazione dei lavori la **base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare** rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente.

LA BASE IMPONIBILE è ridotta del 50% (comma 747)

Esempio di calcolo:

$$\frac{(\text{rendita catastale} \times 1,05 \times 160)}{2} = \text{base imponibile} \times \text{aliquota spettante}$$

per:

- ✓ **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (lett. *a*);
- ✓ **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni di fatiscenza sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - ved. Appendice;
- ✓ le unità immobiliari, escluse quelle accatastate in A/1-A/8 e A/9, concesse **in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado** ed in presenza di figli minori **al coniuge del beneficiario** in caso di decesso dello stesso, **e relative pertinenze** (una per categoria catastale C/2,C/6 e C/7) **che le utilizzano quale abitazione principale, soltanto se sussistono le condizioni previste dalla legge** per il c.d comodato Stato.

Condizioni necessarie per usufruire della riduzione per il comodato statale (Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016 in quanto compatibile):

- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve essere **parente in linea retta entro il 1° grado** con il comodatario;
- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve possedere **una sola altra abitazione** in Italia, nella quale fissa la propria abitazione principale.
- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve **risiedere** anagraficamente nonché **dimorare** abitualmente **nello stesso comune in cui è situato**

l'immobile concesso in comodato; pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.

E' riconosciuta l'agevolazione anche in caso di possesso di un immobile ad uso abitativo che però ai sensi dell'art.9 co. 3-bis, del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito dalla L. 26/2/1994 n. 133, è definito come rurale ad uso strumentale.

Il beneficio **si estende**, in caso di morte del comodatario, al **coniuge** di quest'ultimo **in presenza di figli minori**.

Tale riduzione non si applica alle unità abitative classificate in A/1-A/8-A/9.

- il **contratto di comodato** deve essere **registrato**. (nota prot. 5876 dell'8 aprile 2016 in quanto compatibile):
 1. **se il comodato è scritto** la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data della sua stipula e per godere dell'agevolazione già dall'1/1/2016 occorre aver stipulato il contratto in forma scritta entro il 16 gennaio 2016 con obbligo di procedere alla registrazione entro il 5 febbraio; per i contratti stipulati successivamente l'agevolazione si applica sempre nel rispetto della regola, di cui all'art. 9 comma 2 del D.Lgs. n. 23 del 2011, sul possesso protratto per almeno quindici giorni;
 2. **se il contratto è verbale** la registrazione deve essere effettuata con la presentazione del modello 69 "richiesta di registrazione" in duplice copia, nel campo "tipologia dell'atto", dovrà essere indicato "*contratto verbale di comodato*" e nel campo "data di stipula/adempimento" occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell'agevolazione.

Comunicazioni-Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il diritto alle suddette riduzioni, trattandosi di agevolazioni per cui sono richiesti differenti requisiti, sono previste due differenti modalità:

- per quanto riguarda la riduzione della base imponibile al 50%, **dall'anno 2020** con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 **è ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale**, obbligo che nel 2019 era stato soppresso dal Decreto Legge "Crescita" 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 all'art.3-quater - Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020.

Pertanto, il proprietario o titolare di diritti reali di godimento deve, ai fini dell'applicazione della riduzione, attestare il possesso dei suddetti requisiti presentando entro il 30 giugno dell'anno successivo la **dichiarazione ministeriale IMU**, barrando nel campo 14 il codice 3, secondo quanto previsto nel nuovo modello di dichiarazione IMU approvato il 24/04/2024.
- in caso di applicazione dell'aliquota ridotta (**7,6 per mille in vigore fino all'anno di imposta 2024**), il contribuente dovrà presentare la relativa comunicazione, da presentarsi a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (30/06/2025 per l'anno 2024), redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi.

L'IMPOSTA è ridotta al 75 per cento per:

- ✓ gli alloggi abitativi 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 per cento (comma 760).

Per ottenere le agevolazioni ai fini IMU (abbattimento del 25% e utilizzo dell'aliquota agevolata comunale) tutti i contratti a canone concordato stipulati dal 01/12/2017 dovranno avere l'attestazione di conformità (Attestato di rispondenza) rilasciata da una delle organizzazioni sindacali firmatarie degli accordi territoriali per il Comune di Castelfranco Emilia.

L'autocertificazione IMU deve essere presentata, **a pena di decadenza**, al Servizio Entrate e Tributi entro il termine di presentazione della dichiarazione Imu (30/06 dell'anno successivo) e dovrà essere corredata anche da copia del contratto e copia dell'attestato di rispondenza rilasciato da una delle organizzazioni di categoria.

Per il Comune di Castelfranco Emilia l'ultimo accordo territoriale è stato firmato il 16/11/2023, con decorrenza 01/12/2023.

Comunicazioni-Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il diritto alle suddette riduzioni, in particolare:

>> dall'anno 2021 con l'approvazione del nuovo modello ministeriale IMU avvenuta il 29/07/2022 e confermata nell'aggiornamento del 24/04/2024, nelle istruzioni alla compilazione si evidenzia che per le abitazioni locare **a canone concordato** “...è venuto meno l'obbligo dichiarativo...” se le Amministrazioni sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'imposta (Ordinanza Corte di Cassazione, sezione VI, del 21/12/2022, n. 37385).

Tale dichiarazione non è tuttavia mai stata necessaria per il Comune di Castelfranco Emilia se viene presentata la comunicazione per l'aliquota agevolata, prevista per gli alloggi affittati con contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell' art. 2 comma 3 e dell' art 5 commi 1 e 2 della Legge 431/98.

L'IMPOSTA è ridotta al 50 per cento per:

- ✓ una sola unità immobiliare ad 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 (art. 1, comma 48, Legge 30/12/2020, n. 178) – ved. Appendice. Tale riduzione deve essere dichiarata indicando nel campo 14 “Riduzioni” il codice 4.

ESENZIONI DALL'IMPOSTA

Sono **esenti** (comma 758) i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali**, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99 iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n.99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione (lett. a).

Tale beneficio è stato esteso dal 2019 anche ai familiari **coadiuvanti appartenenti al medesimo nucleo familiare**, come da Legge 30/12/2018 n. 145, comma 705, nonché per gli anni precedenti per effetto del Decreto Agosto n. 104/2020 così come convertito dalla Legge n. 126 del 13/10/2020 (art. 78 bis comma 1).

Sono esenti (comma 759):

- ✓ gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, da regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali (lett. a);
- ✓ i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (lett. b);
- ✓ i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art.5-bis D.P.R. 601/73 (lett. c);
- ✓ i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze (lett. d);
- ✓ gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del c.1 dell'art. 7 del D. Leg.vo 30/12/92, n. 504 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett.i); si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 91-bis del D.L. 24/01/2012, n. 1 convertito con modificazioni dalla L. 24/03/2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al D.M. 19/11/2012, n.200.
Ai fini del riconoscimento e dell'applicazione della suddetta esenzione, vedere la sezione dedicata agli ENC in "Appendice".

Dal 2023 sono altresì esenti gli **immobili non utilizzabili nè disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria** in relazione ai reati di violazione di domicilio o di invasione di terreni o di edifici, o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Tale esenzione è stata confermata anche dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 60 del 18/04/2024 che dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 9 c.1 del Decreto lg.vo 14/03/2011 n. 23.

Il soggetto passivo comunica al comune, presentando la dichiarazione IMU approvata con decreto del 24/04/2024 esclusivamente in via telematica, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione; analoga comunicazione deve essere trasmessa con la presentazione della dichiarazione allorché cessa il diritto all'esenzione.

Tale esenzione deve essere dichiarata indicando nel campo **15** "Esenzione" il codice **1** e compilando i successivi campi **22** "Tipo" di occupazione, **23** "Autorità" presso la quale è stata presentata la denuncia o che ha iniziato l'azione penale e **24** la "data" della denuncia o dell'avvio dell'azione penale.

Per tutte le altre esenzioni, le dichiarazioni possono essere presentate in modalità sia cartacea che telematica, indicando nel campo **15** "Esenzione" il relativo codice, anche in caso di cessazione.

Si ricorda che l'"inizio" ed il "termine" delle agevolazioni, esenzioni e riduzioni, deve essere dichiarato nell'apposito campo **21** rispettivamente con le lettere "I" o "T" .

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA (commi 761-762)

L'imposta municipale propria IMU è determinata per l'anno 2025 secondo le aliquote e detrazioni previste con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 60/2024. L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il **possesso** si è protratto **per più della metà** dei giorni di cui il mese stesso è composto è **computato per intero**. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Il versamento va effettuato **interamente** al Comune, ad eccezione dei fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale "D", il cui gettito IMU nella misura dello 0,76 per cento è di competenza statale (comma 744-753).

Per tali fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale "D" resta infatti la ripartizione dell'imposta tra quota Stato e quota Comune nel caso in cui il Comune stabilisca un'aliquota IMU maggiore di quella statale, come deliberato dal Comune di Castelfranco Emilia.

Pertanto l'imposta IMU determinata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento va versata con l'apposito codice tributo (3925) allo Stato, mentre la differenza d'imposta dovuta dalla maggiore aliquota va versata con l'apposito codice (3930) al Comune. Il versamento deve essere effettuato in **due rate** scadenti:

- la **prima** entro il 16 giugno, a titolo di **acconto**, è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente, con la **possibilità di utilizzare quelle stabilite** dal Comune **per l'anno in corso**, essendo state già approvate dal Comune e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle Finanze.
- La Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 del Ministro dell'Economia e delle Finanze chiarisce espressamente e con approccio pragmatico, al fine evitare situazioni distorsive nella determinazione dell'imposta, il principio della libertà del contribuente dei metodi di calcolo indicati.
- è sempre consentito il pagamento in unica soluzione annuale entro il 16 giugno.
- la **seconda** entro il 16 dicembre **a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate per il 2025, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

L'imposta dovuta deve essere esclusivamente versata utilizzando il **Mod. F24** o l'apposito **bollettino di c/c postale** di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Il modello "**F24**" può essere reperito presso gli sportelli di qualsiasi banca ed ufficio postale.

Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del suddetto modello:

codice Comune: **C107**

codici tributo IMU - Comune:

- ✓ **3912** abitazione principale (A/1-A/8-A/9) e relative pertinenze
- ✓ **3914** terreni
- ✓ **3916** aree fabbricabili
- ✓ **3918** altri fabbricati
- ✓ **3913** fabbricati rurali ad uso strumentale
- ✓ **3939** fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita
- ✓ **3930** incremento per fabbricati ad uso produttivo "D"

codici tributo IMU - Stato:

- ✓ **3925** fabbricati ad uso produttivo "D"

Oltre alla modalità di versamento suindicata è possibile il pagamento dell'imposta IMU anche per:

1. compensazione, in sede di dichiarazione dei redditi, **con un credito erariale**

N.B. dal 1° ottobre 2014 il pagamento dei modelli F/24 in compensazione con un credito erariale deve essere effettuato solo in via telematica cioè trasmettendo via internet il modello F/24 tramite i servizi telematici delle Entrate o delle banche o delle poste. Per le compensazioni con saldo finale "di importo pari a zero" si potranno usare solo i servizi telematici delle Entrate (art. 11 D.L. 66/2014).

2. compensazione comunale

con un credito IMU o TASI previa presentazione di istanza di rimborso in compensazione

>> *possono essere portati in compensazione solo i crediti maturati per i quali non sia intervenuta la decadenza.*

>> *la comunicazione deve essere presentata prima di effettuare il pagamento in compensazione.*

Modalità di compilazione del modello di pagamento per compensazione comunale:

l'importo del credito deve essere detratto dall'importo dovuto per una delle fattispecie in versamento.

Esempio:	importo dovuto per "Altri fabbricati" (c. tributo 3918)	euro 150,00
	credito IMU	euro 50,00
	importo da indicare nel rigo "Altri fabbricati" (c. tributo 3918)	euro 100,00

>> si ricorda che sul sito istituzionale del servizio è a disposizione il calcolatore *on-line* con le aliquote deliberate dall'Ente ed aggiornato al 2025.

I cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato potranno effettuare, per gli immobili posseduti in Italia, il pagamento anche dall'estero secondo le modalità indicate nella Circolare IMU n. 3/DF del 18/05/2012, ovvero bonifico bancario **per la quota Comunale** a favore della Tesoreria del Comune di Castelfranco Emilia c/o BANCO BPM SPA - filiale di Castelfranco Emilia –utilizzando il codice IBAN IT 27 D 05034 66690 000000000800, e **per la quota Statale** solo per gli immobili di categoria catastale "D", direttamente a favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT) utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

PRECISAZIONI

Il versamento dell'imposta municipale propria IMU (comma 768) ai sensi della Legge n. 68 del 2/5/2014 di conversione del D.L. 16/2014, per i beni immobili sui quali sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà) di cui all'art. 69, comma 1, lett.a) del D.Lgs. 6/9/2005 n. 206 – codice del consumo, è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2) codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso venga costituito il condominio, il versamento deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

N.B. con la conversione in legge del decreto 193/2016, collegato alla manovra di bilancio per il 2017, **è soppresso per le persone fisiche, non titolari di partita Iva, l'obbligo dell'F/24 telematico per i pagamenti superiori a 1.000,00 euro** introdotto dal 1° ottobre 2014 con il D.L. 66/2014. Pertanto tali soggetti potranno utilizzare l'F/24 cartaceo per qualunque importo, da presentare

presso una banca o un ufficio postale, **senza che siano state effettuate compensazioni**, per le quali è obbligatoria la modalità telematica.

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale IMU è uguale o inferiore a 12,00 euro.

Il pagamento il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

Arrotondamento: l'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Es. **€ 779,49** diventa **€ 779,00** **€ 779,50** diventa **€ 780,00**

Nel modello F24 e nell'apposito bollettino di c/c postale l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo compilato.

DICHIARAZIONE IMU

(comma 769)

Con la dichiarazione il contribuente mette a conoscenza il Comune di quegli eventi che comportano una modifica dei dati precedentemente dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

I **soggetti passivi**, ad eccezione di quelli di cui al comma 759 lett. g) - cioè gli enti non commerciali di cui alla lett. i) dell'art. 7 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, **devono presentare la dichiarazione**, o in alternativa devono trasmetterla in via telematica, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione sono disciplinati **i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione**. Inoltre, nel caso in cui il contribuente sia proprietario di più pertinenze classificate nella medesima categoria catastale, si consiglia di presentare dichiarazione IMU, specificando quali intende individuare come pertinenze ai fini dell'applicazione dell'aliquota prevista per l'abitazione principale.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, **per le successioni aperte dal 25/10/2001**, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI e quindi anche IMU. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (art.540 c.c.) nei casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti catastali.

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024 è stato approvato il modello aggiornato di dichiarazione IMU e relative istruzioni di cui al precedente decreto 29/07/2022, ai sensi dell'art. 1 c. 769 della L. 160/2019 con le specifiche tecniche per la trasmissione in via telematica.

Le agevolazioni (esenzioni e riduzioni) spettano limitatamente al periodo d'imposta durante il quale sussistono i requisiti richiesti e devono essere all'uopo dichiarate (Ordinanza Corte di Cassazione, sezione VI, n.37385 del 21/12/2022) indicando l' "inizio" e il "termine" nell'apposito campo **21** rispettivamente con le lettere "I" o "T".

Per gli immobili per i quali sussiste l'obbligo dichiarativo e ai quali non spettano riduzioni o esenzioni occorre indicare, nei rispettivi campi **14** "Riduzioni" e **15** "Esenzione", il codice **0** (zero).

Le dichiarazioni per l'anno **2024** devono essere presentate **entro il 30 giugno 2025**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta (ad eccezione della dichiarazione per gli Enti non Commerciali, che va presentata ogni anno).

Restano in via generale valide le dichiarazioni precedentemente presentate ai fini sia dell'imposta comunale sugli immobili sia dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13 del D.L. 201/2011 e alla Legge n.147/2013 sia della tassa per i servizi indivisibili in quanto compatibili.

I modelli di dichiarazione ministeriale IMU possono essere:

- consegnati direttamente all'Ufficio Protocollo c/o Sportello del Cittadino, Corso Martiri n. 216, che rilascerà apposita ricevuta;
- consegnati direttamente all'ufficio Entrate e Tributi (negli orari di apertura al pubblico), Piazza della Vittoria n. 8, che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di Castelfranco Emilia-Servizio Entrate e Tributi- Piazza della Vittoria n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Mo), la data di spedizione è considerata data di presentazione della dichiarazione;
- trasmessi con PEC all'indirizzo: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfrancoemilia.mo.it, indicando nell'oggetto del messaggio “dichiarazione IMU per l'anno 20..”; il testo deve inoltre contenere l'elenco dei contribuenti (cognome nome) per i quali viene presentata la dichiarazione. Prima dell'invio la dichiarazione deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner;
- trasmessi attraverso il canale Fiscoline/Entratel nel sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) dal contribuente oppure da un soggetto incaricato abilitato ai sensi dell'art. 3, c.3, del DPR 22/07/1998, n. 322.
- In caso di prima compilazione telematica della dichiarazione occorre barrare il campo “**Nuovo**”; nel caso in cui non sia possibile rappresentare la propria posizione su un unico modello ed è quindi necessario procedere alla presentazione di più dichiarazioni, occorre scegliere come tipologia di dichiarazione “**Multipla**”: in tal caso, nel primo modello si barrerà il campo relativo alla tipologia di dichiarazione “Nuova” o “Sostitutiva” a seconda che si tratti di una prima dichiarazione o di una dichiarazione integrativa od in rettifica della precedente, mentre negli altri modelli si dovrà barrare il campo “Multipla”. Tale modalità è prevista in via esclusiva ed obbligatoria per l'esenzione degli immobili occupati abusivamente di cui alla lettera g-bis, c. 759, art. 1 della L. 160/2019.

E' possibile integrare e/o rettificare i dati precedentemente dichiarati sia in via telematica che cartacea ripresentando la dichiarazione integralmente e scegliendo come tipologia “**Sostitutiva**” anche dopo la scadenza di legge, purchè entro i termini del ravvedimento operoso.

Il modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni sono disponibili anche nel sito istituzionale del Servizio Entrate e Tributi.

AUTOCERTIFICAZIONI IMU

Al fine dell'utilizzo delle "aliquote ridotte" di cui alle casistiche specificate dall'art. 5 "Agevolazioni" del Regolamento imu (abitazioni concesse in locazione con contratti a canone concordato ai sensi della L. n.431/1998 art.2 c.3 e art.5 c.1 e 2; abitazioni concesse in locazione alle condizioni definite da apposite delibere di Giunta Regionale e/o delibere del Consiglio dell'Unione Comuni del Sorbara per far fronte a situazioni di particolari esigenze abitative; immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo per l'esercizio di una attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni), il soggetto interessato deve presentare apposita comunicazione, attestante la sussistenza dei requisiti, da presentarsi a pena di decadenza **entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta), redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi comunale.

Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota agevolata deve essere presentata apposita **comunicazione di cessazione**.

I moduli di comunicazione possono essere:

- consegnati direttamente all'Ufficio Protocollo c/o Sportello del Cittadino, Corso Martiri n. 216, che rilascerà apposita ricevuta;
- consegnati direttamente all'ufficio Entrate e Tributi (negli orari di apertura al pubblico), Piazza della Vittoria n. 8, che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di Castelfranco Emilia- Servizio Entrate e Tributi- Piazza della Vittoria n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Mo), la data di spedizione è considerata data di presentazione della comunicazione;
- trasmessi con PEC all'indirizzo: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it. Prima dell'invio la modulistica deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner

La modulistica IMU è disponibile nel sito istituzionale dell'Ente e presso gli uffici del Servizio Entrate e Tributi in Piazza della Vittoria n. 8, nei giorni ed orari di apertura al pubblico.

ENTI NON COMMERCIALI - ENC

(comma 759 lett. g - esenzione art. 7 comma 1, lettera i) del D.Lgs 504/92 e s.m.i)

DICHIARAZIONE IMU – ENC

La dichiarazione IMU-ENC riguarda **esclusivamente** gli enti non commerciali di cui al comma 759 lett. g) che posseggono immobili.

Si applica il Regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista occorre, quando possibile, ai sensi dell'art. 91-bis c. 2 del D.L. n. 1/2012, provvedere all'accatastamento autonomo; se ciò non è possibile l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale degli stessi secondo i parametri indicati in dichiarazione.

La Legge 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) all'art.1, c.71, reca una disposizione di **interpretazione autentica** del comma 759 lett. g) della Legge 160/2019 e delle norme da questo richiamate o sostituite con riferimento all'IMU dovuta per gli immobili **“posseduti ed utilizzati”** da un ente non commerciale, nel senso che:

- gli immobili s'intendono **“posseduti”** anche nel caso in cui sono **“concessi in comodato”** ad un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lett. c), del T.U.I.R. 22/12/1986, n. 917 **“funzionalmente o strutturalmente”** collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 con modalità non commerciali;
- gli immobili s'intendono **“utilizzati”** quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lett. i), del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 **“anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità”**.

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/04/2024 è stato approvato il modello aggiornato di dichiarazione IMU e relative istruzioni, di cui al precedente decreto 4/05/2023, ai sensi dell'art.1, c.770, della Legge 27/12/2019, n. 160 con le specifiche tecniche per la trasmissione **esclusivamente** in via telematica.

Il nuovo **modello dichiarativo** aggiornato **IMU-ENC**, approvato con il decreto ministeriale del 24/04/2024, come già precisato nelle relative istruzioni, è l'**unico modello** che deve essere utilizzato dai **sogetti ENC per tutti gli immobili** di cui sono in possesso, non solo quindi per gli immobili in cui si svolge attività c.d. meritevole di cui all'articolo 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. n. 504/1992.

Gli Enti non commerciali pertanto dovranno distintamente dichiarare

- gli immobili totalmente imponibili o esenti (QUADRO A)
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti (QUADRO B)

Le dichiarazioni per l'anno 2024 dovranno essere presentate entro il 30/06/2025.

Si ricorda che, per effetto del terzo periodo del c. 770 L. 160/2019, la dichiarazione IMU-ENC deve essere presentata ogni anno, esclusivamente in via telematica, utilizzando l'apposito modello.

VERSAMENTO IMU – ENC

Il **versamento** è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo n. 241/1997 ovvero con il Mod. F/24 **in tre rate**:

le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, con scadenza

- entro il 16 giugno 2025;
- entro il 16 dicembre 2025;

la terza ed ultima rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta:

- entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento ovvero entro il 16/6/2026.

Restano comunque valide le modalità di pagamento con compensazione sia con un credito erariale sia con un credito IMU maturato dalla dichiarazione presentata successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge (comma 763).

Gli enti non commerciali che possiedono esclusivamente immobili che non rientrano nelle fattispecie di esenzione di cui al c.759, lett.g), che richiama l'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992, devono presentare la dichiarazione ordinaria secondo i termini e le modalità di pagamento ivi previsti.

RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente **entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento**, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

La domanda di rimborso/compensazione va presentata in carta libera e motivata (il modulo è reperibile su Internet nel sito comunale, oppure presso il Servizio Entrate e tributi).

L'importo rimborsato sarà comprensivo degli interessi maturati al tasso legale.

Non si fa luogo a rimborso/compensazione quando l'importo non risulta superiore a euro 12,00.

Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente all'amministrazione comunale stessa per tributi comunali (art. 13 Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e art. 10 Regolamento comunale per l'applicazione dello statuto dei diritti del contribuente).

Il Ministero ha chiarito che l'istanza di rimborso va presentata sempre al Comune, sia per la quota comunale che per la quota statale. La Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013 art. 1 c. 724) ha stabilito che, per quanto riguarda il credito statale, questo verrà rimborsato dall'Erario. Il Comune provvede unicamente al rimborso della quota comunale di propria spettanza, segnalando al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero dell'Interno la quota a carico dell'Erario, che effettuerà il relativo rimborso.

APPENDICE

IMU_Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (commi da 739 a 783)

ALLOGGIO “CASA FAMILIARE” (“ex casa coniugale”)

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 considera abitazione principale (comma 741 *lett. c* n. 4) la “**casa familiare**” assegnata al “**genitore**” affidatario di 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 individua come soggetto passivo (comma 743, secondo periodo) il “genitore assegnatario della casa familiare” a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

L'**individuazione della “casa familiare”** viene **effettuata dal Giudice con proprio provvedimento** che *non è suscettibile di diversa valutazione*, prescindendo dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti e i requisiti della residenza e dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione -Risoluzione n.1/DF del 18 marzo 2020.

{infra: si ricorda che l'art. 4, comma 12-quinquies, del D.L. n.16 del 2/3/2012 convertito nella Legge n.44 del 26/4/2012, prevedeva ai soli fini dell'IMU – e quindi anche per la TASI (comma 669 L.147/2013 e successive modificazioni) che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta in seguito a separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione del matrimonio, si intende effettuata in ogni caso a titolo di diritto di abitazione.

La risoluzione n. 5/DF del 28/3/2013 precisa che l'espressione “*in ogni caso*” deve essere intesa nel senso che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge opera solo nei casi in cui l'immobile assegnato sia di proprietà, interamente o *pro-quota*, del coniuge non assegnatario e nel caso in cui lo stesso immobile sia stato concesso in comodato e non anche in quello della locazione, già regolata da una specifica norma (Legge 392/1978 art. 6) che prevede direttamente la successione nel contratto di locazione da parte del coniuge assegnatario, che lo utilizza pertanto in base a un titolo giuridico diverso da quello del diritto di abitazione}.

AREE FABBRICABILI

Art. 2 Regolamento IMU – “Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili”:

La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati annualmente dalla Giunta Comunale. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Per l'anno di imposta 2025 occorre fare riferimento alla **Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 22/11/2022** avente ad oggetto i valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Tale deliberazione e la relativa cartografia sono consultabili on-line nel sito comunale, alla pagina TRIBUTI\Delibere aree fabbricabili.

CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 **non** considera **più** 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".

Tale **alloggio**, non più equiparato all'abitazione principale, dal **2020** è quindi **riassoggettato all'imposta IMU**, al pari degli altri immobili posseduti in Italia, utilizzando l'aliquota relativa alla condizione dell'alloggio (a disposizione, occupato da parente di 1° grado, affittato) presentando ove prevista l'apposita modulistica.

Dal 2023 viene applicata la riduzione al 50% dell'imposta.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, *la norma fa esclusivo riferimento "ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato"* senza prevedere l'iscrizione degli stessi all'AIRE - diversamente da quanto richiesto nel regime precedente – quindi anche non AIRE ma a condizione che siano titolari di pensione "maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia" e residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Pertanto, i requisiti che devono sussistere contestualmente, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, sono:

1. una sola abitazione
2. non locata né concessa in comodato
3. posseduta a titolo di proprietà o usufrutto
4. posseduta da soggetti non residenti
5. pensionati
6. regime di convenzione internazionale con l'Italia
7. residenza in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia

La Risoluzione ministeriale n. 5/DF del 11/06/2021, oltre a confermare la condizione della residenza in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia, chiarisce che per "pensione in regime di convenzione internazionale" s'intende una pensione maturata tramite la totalizzazione dei contributi versati in Italia con quelli versati all'estero in un paese convenzionato, europeo ed extraeuropeo, consultabili nei rispettivi link.

Tale regime non è applicabile al Messico e alla Repubblica di Corea.

E' escluso dall'ambito applicativo il caso in cui la pensione sia maturata esclusivamente in uno stato estero.

FABBRICATI INAGIBILI

Art. 4 Regolamento IMU – “Riduzione d’imposta per immobili inagibili ed inabitabili”:

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
- b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal comma 2.

In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).

La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Quindi, la dichiarazione sostitutiva su modulistica comunale deve essere presentata nell'anno in cui si acquista il diritto all'agevolazione e darà diritto alla riduzione Imu a decorrere dalla data di presentazione.

La dichiarazione IMU deve invece essere presentata solo nel caso in cui si perde il diritto all'agevolazione.

Non si considera inagibile il fabbricato interessato da lavori in corso d'opera (infra immobili in ristrutturazione).

FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali sia ad uso abitativo che strumentale e dal 2020 anche *gli alloggi rurali adibiti ad abitazione principale e i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n.557/1993 convertito dalla legge n. 133/1994 e successive modificazioni sono assoggettati all'imposta IMU:*

>> gli alloggi rurali adibiti ad abitazione principale rientrano (dal 2016), se sussistono i requisiti di residenza e dimora abituale, in esenzione.

>> gli alloggi rurali non adibiti ad abitazione principale sono assoggettati all'IMU, applicando l'aliquota relativa alla condizione dell'alloggio.

>> per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e previsti dal comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità.

Si ricorda che i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati **entro il 31 maggio 2013 (Fabbricati rurali aree sisma)**.

FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI ALLA VENDITA DA IMPRESA COSTRUTTRICE

Si intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati ai sensi dell'art.3, comma1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 direttamente dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita, risultanti quindi contabilmente tra i "beni merce" (Risoluzione n. 11/DF dell'11/12/2013 in quanto compatibile).

Non rientrano i fabbricati acquistati finiti dall'impresa, e quindi non costruiti direttamente, per destinarli alla vendita o locati, anche temporaneamente.

Detti fabbricati sono stati assoggettati all'imposta per gli anni 2020 e 2021.

Dal **1° gennaio 2022** sono **esenti** dall'IMU (comma 751, terzo/ultimo periodo). L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (comma 769, ultimo periodo).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (EX FALLIMENTO) e PROCEDURE di SOVRAINDEBITAMENTO

Per gli immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore devono:

- entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale;
- nei termini di legge, presentare dichiarazione per attestare la vendita degli immobili compresi nell'ambito della procedura concorsuale.

>> si ricorda in quanto compatibile che entro i novanta giorni dalla data della nomina deve essere presentata al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione (da intendersi come comunicazione e non dichiarazione) attestante l'avvio della procedura.

>> tale disciplina prevista per gli immobili compresi nella liquidazione giudiziale o nella liquidazione coatta amministrativa si applica in quanto compatibile anche agli immobili compresi nell'**eredità giacente**.

FAMILIARI COADIUVANTI DEL COLTIVATORE DIRETTO

I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano dal 2019 della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente (comma 705, art. 1 Legge 145/2018).

Tale disposizione continua ad applicarsi anche nella nuova IMU nonchè per gli anni precedenti per effetto del Decreto Agosto n. 104/2020 così come convertito dalla Legge 13/10/2020 n.126 (art. 78 bis comma 1).

IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE (comma 746, quarto periodo)

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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.

Ad ultimazione dei lavori la **base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare** rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente.

La variazione della base imponibile costituisce obbligo di presentazione della dichiarazione.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria la **base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato** rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

IMMOBILI IN ESENZIONE ENC {comma 759, lett.g) e norme da questo richiamate o sostituite}

Per effetto dell'**interpretazione autentica** introdotta dalla Legge 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) all'articolo 1, comma 71, con riferimento all'IMU dovuta s'intendono :

- **“posseduti”** gli immobili anche nel caso in cui sono **“concessi in comodato”** ad un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lett. c), del T.U.I.R. 22/12/1986, n. 917 **“funzionalmente o strutturalmente”** collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, c.1, lett. i), del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 con modalità non commerciali secondo i requisiti del DM 200/2012. Il collegamento **“strutturale”** deve sussistere tra i due enti in comodato: comodatario e comodante facenti parte della medesima architettura strutturale, organica e non occasionale, ai fini istitutivi e/o di nomina, vigilanza, controllo nella governance (cass. 25508/2015, 8073/2019, 1539/2021, 4935/2022) o quello **“funzionale”** da desumersi da accordi, convenzioni e/o progettualità, **“finalizzati”** al perseguimento dell'attività in esenzione;
- **“utilizzati”** gli immobili quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'art. 7, c. 1, lett. i), del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 **“anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità”**.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per usufruire dell'esenzione.

ALIQUOTE IMU 2025 – MODIFICHE e VARIAZIONI

Le **aliquote IMU** deliberate per **l'anno 2025** presentano alcune modifiche rispetto all'anno precedente, nello specifico:

1. Tolta l'esenzione per le abitazioni, e relative pertinenze, concesse in comodato di uso gratuito redatto in forma scritta, a favore di rifugiati in possesso del permesso di soggiorno per protezione temporanea (Direttiva europea 2001/55/Ce) l'aliquota **passa dal 0,00 % (esenzione) al 9,60 %** - Casistica presente nelle aliquote 2024 NON replicabile nel prospetto ministeriale

2. NON replicabili nel prospetto ministeriale IMU 2025, le seguenti aliquote IMU 2024:

a) Fabbricati con categoria catastale **C/1** e **C/3** posseduti e direttamente utilizzati per l'esercizio di una nuova attività produttiva a carattere industriale, artigianale e commerciale, che comporti l'assunzione di lavoratori per un periodo non inferiore ai 12 mesi, con contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato. L'agevolazione si applica per la durata di tre anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva

e

b) Fabbricati con categoria catastale **C/1** e **C/3** posseduti nelle zone identificate nel PSC vigente quali centri storici, utilizzati per l'esercizio di una nuova attività da artigiani, esercenti il commercio di vicinato e pubblici esercizi (fino a 250 mq di superficie di vendita/somministrazione). La perimetrazione dei centri storici si intende così come individuata dal PSC (Piano Strutturale comunale) vigente. L'agevolazione si applica per la durata di tre anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva

vengono raggruppate e modificate, con aliquota al 9,60 % per i fabbricati classificati catastalmente in **C/1** e in **C/3** direttamente utilizzati per l'esercizio di una attività produttiva a carattere industriale, artigianale e commerciale (**compresi gli immobili in leasing**). Nel caso **non sussistano uno o più requisiti** occorre applicare l'aliquota ordinaria **pari al 10,60 %**

3. ABITAZIONI in LOCAZIONE alle CONDIZIONI di PATTI TERRITORIALI per far fronte a particolari esigenze abitative di soggetti in condizioni di vulnerabilità sociale, vedi Delibera dell'Unione dei Comuni del Sorbara n. 6 del 26/01/2024 avente oggetto: *"approvazione del Regolamento attuativo locale per l'adesione locale per l'adesione dell'Unione del Sorbara al programma "patto per la casa Emilia-Romagna" ai sensi della D.G.R. n. 960 del 12/06/2023. Approvazione schema di convenzione tra l'Unione Comune del Sorbara e l'agenzia per l'attuazione delle modalità' A), B) , C) del programma "patto per la casa Emilia-Romagna"*.

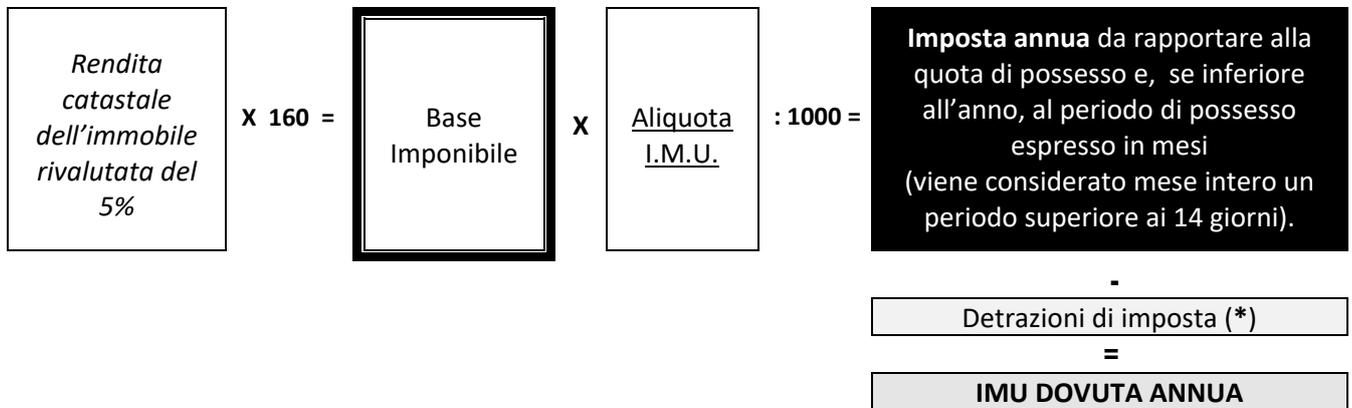
Aliquota confermata al 4,00 % riferita specificatamente al "patto per la casa E-R" che sostituisce il precedente progetto "Agenzia Casa".

4. **Comodati d'uso gratuito** aliquota agevolata uniformata per tutte le casistiche al 9,60 %, a patto che venga soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- ✓ comodato registrato all'Agenzie delle Entrate
- ✓ il comodatario la utilizzi come abitazione principale
- ✓ grado di parentela di 1° grado a patto che il comodato si registrato o il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale.

ESEMPI DI CALCOLO IMU

ABITAZIONE PRINCIPALE del TITOLARE (imposta da versare unicamente per gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9)

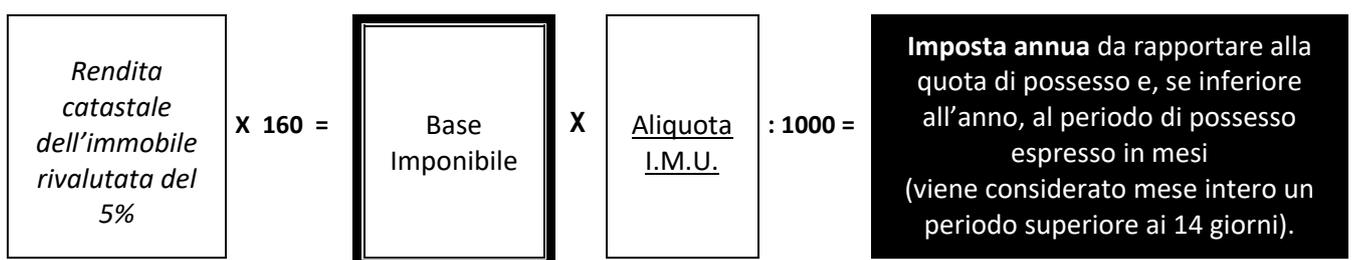


(*) Per l'abitazione in cui il contribuente ha fissato la propria residenza anagrafica spettano le seguenti detrazioni di imposta:

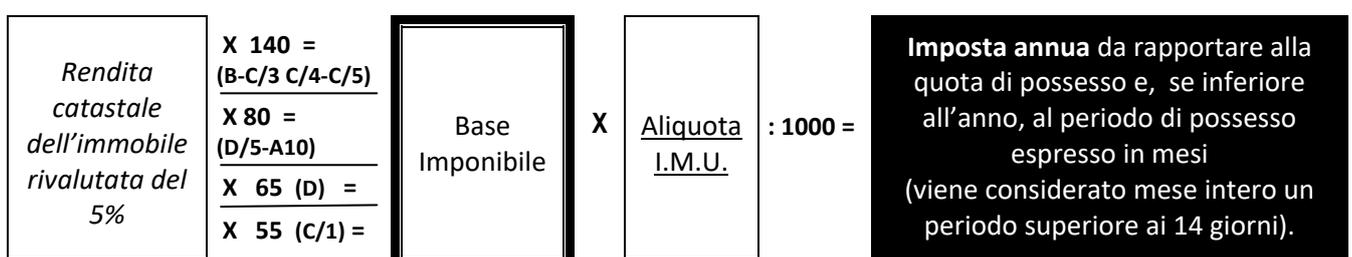
- detrazione d'imposta per abitazione principale di euro 200,00;

La detrazione di imposta è unica per l'abitazione e per le pertinenze riconosciute; quindi, l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione stessa.

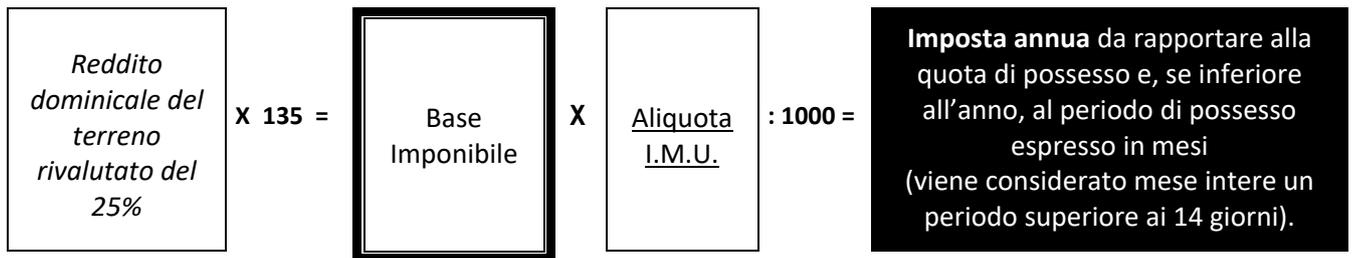
ALTRI FABBRICATI di CATEGORIA A-C/2-C/6-C/7, ESCLUSI A/10 (imposta non dovuta per pertinenze abitazione principale, tranne per le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9)



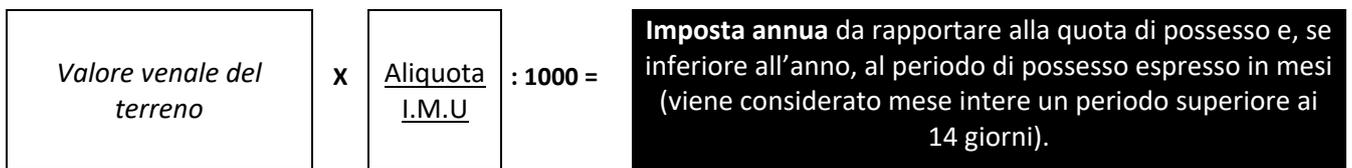
FABBRICATI di ALTRE CATEGORIE



TERRENI



AREE FABBRICABILI



ALIQUOTE IMU 2025 DELIBERATE DAL COMUNE

(Delibera CC 60/2024 del 19/12/2024)

Il Decreto Legge n. 132/23, a decorrere dall'anno d'imposta 2025, ha reso l'obbligo ai Comuni di redigere e approvare le proprie aliquote IMU tramite l'elaborazione di un prospetto pre-impostato.

Di seguito, si riporta il prospetto deliberato integrato con specifiche per inquadrare le casistiche di applicabilità di ogni singola aliquota.

Aliq. ‰	Descrizione aliquota prospetto Ministeriale		Note
6,00 ‰	Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		
10,60 ‰	Terreni agricoli		
10,60 ‰	Aree fabbricabili		
1,00 ‰	Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		
10,60 ‰	Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		
7,60 ‰	Fabbricati con categoria catastale D/3 (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)		
9,60 ‰	Fabbricati con categoria catastale D/7 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo Utilizzatore diretto dell'immobile (tutti) Fabbr. utilizzato per attività produttive e/o commerciali o per l'esercizio di arti e prof.	X	Aliquota da applicare ai D/7 direttamente utilizzati per l'esercizio di una attività produttiva a carattere industriale, artigianale e commerciale (compresi gli immobili in leasing)
9,60 ‰	Abitazione in comodato d'uso gratuito con contratto registrato		Aliquota pari al 9,60 ‰ da applicare, su abitazioni e relative pertinenze, per ogni tipo di comodato d'uso gratuito
9,60 ‰	Abitazione in comodato d'uso gratuito purché il comodatario la utilizzi come abitazione principale		
9,60 ‰	Abitazione in comodato d'uso gratuito concessa a parenti sino al I° grado (ipotesi di cui all'art. 1, comma 747, lett. C), della legge n. 160 del 2019) purché il comodatario la utilizzi come abitazione principale		
9,60 ‰	Abitazione locata ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/1998 e s.m.i.		Aliquota da applicare, su abitazioni e relative pertinenze, per contratti di locazione a canone libero
7,60 ‰	Abitazione locata ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i.	X	Aliquota da applicare, su abitazioni e relative pertinenze, per contratti di locazione a canone concordato – Aliquota ridotta al 5,70 ‰ in applicazione della L. 208/2015
7,60 ‰	Abitazione locata ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n. 431/1998 e s.m.i.	X	Aliquota da applicare, su abitazioni e relative pertinenze, per contratti di locazione a canone concordato di natura transitoria - Aliquota ridotta al 5,70 ‰ in applicazione della L. 208/2015
7,60 ‰	Abitazione locata ai studenti sensi dell'art. 5, comma 2, della Legge n. 431/1998 e s.m.i.	X	Aliquota da applicare, su abitazioni e relative pertinenze, per contratti di locazione a canone concordato a studenti universitari - Aliquota ridotta al 5,70 ‰ in applicazione della L. 208/2015
4,00 ‰	Abitazione locata con accordi/patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative (come definiti nel Regolamento) a soggetti in condizioni di vulnerabilità sociale/emergenza abitativa (come definite nel regolamento)	X	Aliquota da applicare, su abitazioni e relative pertinenze, sulla base dei requisiti presenti sull'accordo " patto per la casa E-R "
9,60 ‰	Fabbricati con categoria catastale C/1, e C/3 Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo Fabbricato utilizzato per attività produttive e/o commerciali o per l'esercizio di arti e professioni	X	Aliquota da applicare ai C/1 e C/3 direttamente utilizzati per l'esercizio di una attività produttiva a carattere industriale, artigianale e commerciale (compresi gli immobili in leasing)
10,60 ‰	Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		Aliquota ordinaria per i fabbricati diversi da quelli di cui sopra

N.B. al fine dell'utilizzo delle "aliquote ridotte" evidenziate con X, il soggetto interessato deve presentare apposita comunicazione, attestante la sussistenza dei requisiti, da presentarsi a **pena di decadenza** entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU (30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta), redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi comunale.