

# IMU anno 2025

Delibera C.C. n. 95 del 18/12/2024 aliquote IMU con la quale è stato approvato il Bilancio per l'esercizio finanziario 2025

Aliquota	Misura
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Detrazione di € 200	0,6 %
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993	0,1 %
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	1,06 %
Terreni agricoli	1,06 %
Aree Fabbricabili	1,06 %
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06 %

## IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO (art. 1, comma 10, legge 208/2015)

### RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE

La Legge di stabilità 2016 ha previsto, **con decorrenza 1° gennaio 2016**, un'agevolazione per **una** sola abitazione, e relative pertinenze, concessa in comodato d'uso gratuito ad un parente in linea retta di primo grado (dai genitori ai figli, o viceversa) che consiste nella riduzione del 50% della base imponibile IMU.

Per poter godere dell'agevolazione occorre che sussistano tutte le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare concessa in comodato deve essere iscritta in categoria **diversa** da A/1, A/8 e A/9;
- l'unità immobiliare deve essere concessa in uso gratuito a genitori o figlio, che la utilizzino come propria abitazione principale (abbiano quindi residenza anagrafica e dimora abituale all'interno dell'abitazione);
- chi concede l'immobile in comodato (comodante) non deve possedere altri immobili (neanche al di fuori del territorio comunale) diversi dalla propria abitazione principale ed a condizione che questa sia ubicata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato;
- chi concede l'immobile in comodato (comodante) risiede anagraficamente nonché dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il Ministero dell'economia e delle Finanze ha chiarito che il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo. Il contribuente che oltre all'abitazione principale e alla casa data in comodato possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa mantiene quindi il diritto ad applicare l'agevolazione.

- Il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il possessore dell'immobile deve presentare la dichiarazione IMU, per comunicare i dati degli immobili concessi in comodato, entro il 30 giugno 2025 per l'anno 2024, barrando il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile concesso in uso gratuito.

-Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune la cessazione delle condizioni previste per il godimento del predetto beneficio. La comunicazione può essere presentata singolarmente da uno dei contitolari a nome degli altri, con l'indicazione dei nominativi e rispettive quote di possesso.

Nel caso in cui venga concesso in comodato un immobile e le relative pertinenze, a queste ultime si applicherà l'agevolazione IMU nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili 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. L'agevolazione IMU si applicherà anche a tutte le unità pertinenziali locatate a canone concordato iscritte nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Il Dipartimento delle Finanze ha ritenuto che sussiste per il soggetto passivo l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU ai fini dell'applicazione della riduzione.

Si ricorda che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati dal 01/12/2017 è previsto l'ottenimento delle agevolazioni IMU con presentazione dell'**ATTESTATO DI RISPONDEZZA**.

Il [Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017](#) definisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione a uso abitativo a canone concordato e prevede, all'art. 1 comma 8, che "le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo delle agevolazioni fiscali".

A seguito di tale Decreto per il Comune di Castelvetro di Modena in data 15/11/2017 sono state stipulate [integrazioni agli accordi territoriali](#) tra le associazioni di categoria, depositati il 20/11/2017.

Per effetto del Decreto e delle integrazioni suddette, per tutti i [contratti a canone concordato previsti dalla L. 431/1998 stipulati dal 01/12/2017](#) si è resa obbligatoria l'attestazione di conformità da parte di una delle associazioni di categoria proprietari o inquilini firmatari degli accordi territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, come confermato anche con chiarimento del [Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 06/02/2018](#).

Per ottenere le agevolazioni anche ai fini **IMU** (dell'abbattimento del 25% dell'aliquota prevista), quindi, tutti i contratti a canone concordato stipulati dal 01/12/2017, **dovranno avere** l'attestazione di conformità rilasciata da una delle organizzazioni sindacali firmatarie degli accordi territoriali per il Comune di Castelvetro di Modena.

Unitamente alla dichiarazione IMU per i contratti di locazione a canone concordato, da presentare per il Comune di Castelvetro di Modena entro il 30/06 di ogni anno, occorre pertanto presentare anche copia dell'attestazione di conformità rilasciata da una delle organizzazioni di categoria e copia del contratto di locazione.

## TERRENI AGRICOLI

Zone svantaggiate e parzialmente svantaggiate:

La Regione Emilia Romagna - Servizio Provinciale Agricoltura e Alimentazione Modena indica:

"Certificazioni ai fini delle agevolazioni previsti dal D.L. 402/81 convertito in Legge 537/81 Legge 984/77 art.15 (Legge Quadrifoglio) e Leggi Reg. per prestiti a tasso agevolato.

Delimitazioni per Fogli catastali (N.C.T.) dei territori agricoli in zone svantaggiate."

Nel Comune di Castelvetro di Modena

I fogli catastali ricadenti per intero in zona svantaggiata sono i seguenti:

n. 10 - 11 - 12 e dal 15 al 51 compresi.

I fogli catastali ricadenti parzialmente in zona agricola svantaggiata sono i seguenti:

n. 9 - 5 - 13.

Sono altresì ESENTI i terreni agricoli posseduti e condotti da CD e IAP iscritti a previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

<b>Quali soggetti interessa</b>	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili stessi; i concessionari di beni immobili; il locatario finanziario di beni immobili
<b>Quali immobili riguarda</b>	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.  <b>L'IMU non si applica:</b> - sull'abitazione principale ( <b>ad eccezione</b> da quelle di categoria A1, A8 e A9) e sulle relative pertinenze (C2, C6 e C7), possedute a titolo di proprietà, usufrutto, diritto di superficie o di abitazione; - sui fabbricati merce;
<b>Base imponibile</b>	<b>Fabbricati:</b> la rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per: - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 - 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5 - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5) ( <i>moltiplicatore variato dal 2012</i> ) - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1  <b>Terreno agricolo:</b> reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per: - 135 per i terreni agricoli - 75 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola ( <i>moltiplicatore variato dal 2013</i> ) <b>Area edificabile:</b> valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (con deliberazione di Giunta sono approvati i valori medi venali da utilizzare ai fini IMU) o valore di compravendita se presente
<b>Detrazione</b>	Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad <u>abitazione principale</u> del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, <b>euro 200,00</b> rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.  Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione complessiva è equamente divisa tra tutti gli aventi diritto limitatamente al periodo dell'anno in cui tale destinazione si verifica

<b>Aire</b>	<p>L. n. 80/2014: <i>A partire dall'anno 2015 e' considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unita' immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), gia' pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprieta' o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.</i></p> <p>Quindi dal 2015, per gli AIRE l'immobile in Italia si può considerare Abitazione principale (e quindi esente IMU) <b>SOLO SE pensionati nello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero.</b></p> <p>Se pensionati in Italia ma risiedenti all'estero, non è possibile considerare l'immobile come abitazione principale.</p> <p>Per tutti gli <b>ALTRI</b> iscritti AIRE, qualunque immobile posseduto in Italia (abitativo o non abitativo) è di fatto un normale immobile, altro immobile, soggetto ad aliquota ordinaria deliberata dal Comune.</p>
<b>Riserva allo Stato</b>	<p>per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D:</p> <p><b>è riservato allo Stato il gettito IMU calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento e al Comune la differenza di imposta</b> dovuta alla maggiore aliquota deliberata.</p>
<b>Termini di versamento ed importo minimo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16/06/2025 acconto pari al 50% del tributo annuale.</li> <li>- 16/12/2025 saldo, calcolando l'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata, utilizzando le aliquote deliberate dal comune per l'anno 2025 ed applicando la detrazione se spettante.</li> </ul>
<b>Modalità di versamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mediante modello F24 utilizzabile presso gli uffici postali e/o istituti di credito, senza addebito di commissioni;</li> </ul> <p>Codice catastale del comune di Castelvetro di Modena da indicare nel versamento è <b>C287</b></p>
<b>F24 Codici di versamento</b>	<p><b>3912</b> abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)</p> <p><b>3913</b> fabbricati rurali ad uso strumentale diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D (destinatario il Comune)</p> <p><b>3914</b> terreni (destinatario il Comune)</p> <p><b>3916</b> aree fabbricabili (destinatario il Comune)</p> <p><b>3918</b> altri fabbricati (destinatario il Comune)</p> <p><b>3913 fabbricati strumentali all'attività agricola</b></p> <p><b>3925</b> immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (destinatario lo Stato)</p> <p><b>3930</b> immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (destinatario il Comune)</p>
<b>Dichiarazione IMU</b>	<p>La dichiarazione IMU va presentata al Comune (Ufficio Protocollo) entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni per la determinazione dell'imposta.</p> <p>La dichiarazione IMU deve essere presentata per qualsiasi agevolazione , riduzione e/o esenzione applicata.</p> <p>La dichiarazione IMU può essere presentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a mezzo PEC, all'indirizzo: <a href="mailto:comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it">comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it</a></li> <li>- con consegna diretta all'ufficio protocollo, presso la sede comunale;</li> <li>- per posta raccomandata indirizzata a: Comune di Castelvetro di Modena - Ufficio Tributi – Piazza Roma, 5 – 41014 – Castelvetro di Modena;</li> <li>- con modalità telematica, attraverso i canali dell'Agenzia delle Entrate Entratel o Fisconline.</li> </ul>