Ufficio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
IMU

GUIDA 2023

aggiornata a saldo

IMU 2023 – COMUNE DI MODENA

ALIQUOTE 2023: CONFERMATE ALIQUOTE 2022

anche **PER L'ANNO 2023** sono **CONFERMATE** le **ALIQUOTE IMU**
nella stessa misura già approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 26/03/2020 che conferma nella determinazione della loro misura l'applicazione del disposto, di cui al comma 755 in sostituzione della maggiorazione TASI, nella misura e secondo i termini ivi previsti salvo per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, per i beni merce, per i terreni agricoli e i fabbricati ad uso strumentale.
Confermato anche l'**azzeramento** dell'aliquota IMU per gli alloggi di categoria catastale A – esclusi quelli in A/1, A/8 e A/9 – e le relative pertinenze nella misura di una unità per le categorie C/2, C/6 e C/7 concessi in comodato gratuito a personale medico, infermieristico, sanitario e socio-sanitario addetto a supporto dell'emergenza Covid-19 nelle strutture ospedaliere e sanitarie, anche territoriali approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 23/07/2020 ***ad integrazione*** della sopracitata deliberazione.

NEW! Dal 1° gennaio 2023 sono **esenti** dal pagamento dell'imposta municipale propria IMU gli **immobili occupati** per i quali sia stata presentata **regolare denuncia all'autorità giudiziaria**.
Termini e modalità per l'applicazione della nuova esenzione nell'apposita sezione dedicata alle esenzioni d'imposta.
NEW! Con decreto del 4/05/2023 Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato approvato il **Modello di Dichiarazione IMU ENC** e le relative Istruzioni con le specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Chi ha già presentato la dichiarazione utilizzando il modello precedente non deve ripresentarla, se non ha informazioni ulteriori da dichiarare.

Si ricorda:

- che con il Decreto Legge 29/12/2022 n.198 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi" il **termine di presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2021**, anche per gli Enti non commerciali, già prorogato dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 dalla Legge 19/08/2022 n. 122 in sede di conversione del decreto 21/06/2022 n. 73 **è stato ulteriormente differito al 30 giugno 2023**;

- che la **misura di riduzione** dell'imposta per i pensionati residenti all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia **ritorna** al **50** per cento (solo per il 2022 la riduzione era stata prevista al 37,5% dalla Legge 30/12/2021, n. 234 - Legge di Bilancio 2022, articolo 1, comma 743);

- che la Corte Costituzionale con la sentenza n. 209 del 13/10/2022 ha dichiarato fondata la questione d'illegittimità per la violazione del principio d'uguaglianza, che aveva sollevato davanti a sé con l'ordinanza n. 50/2022, riconoscendo in discontinuità con le normative precedenti l'abitazione principale nell'alloggio, ovvero nell'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ha la residenza anagrafica e la dimora abituale indipendentemente dal luogo di residenza e dimora degli altri componenti del nucleo familiare.

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.

- 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%.

NOVITA'

LEGGE 29 DICEMBRE 2022, N. 197 (LEGGE DI BILANCIO 2023)
Articolo 1, comma 81:

l'articolo 1, comma 81, aggiunge a decorrere dal 1° gennaio 2023 la lett. g-*bis*) all'articolo 1, comma 759 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 prevedendo una nuova fattispecie in esenzione per << gli **immobili non utilizzabili** né **disponibili**, **per i quali** sia stata presentata **denuncia all'autorità giudiziaria** in relazione ai **reati** di cui agli articoli **614, secondo comma**, o **633** del **codice penale** o **per** la cui **occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale**. Il **soggetto passivo comunica al comune interessato**, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, **il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione**. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione >>.

*La **nuova esenzione** si rende **applicabile** nei casi di **occupazione abusiva** degli immobili, ovvero di fabbricati, terreni ed aree fabbricabili*, ***a condizione** che sia stata **presentata denuncia** o **iniziata azione giudiziaria penale** nell'ipotesi di azione d'ufficio per i reati del codice penale, di cui agli articoli 614, comma 2* per chi si trattiene nel domicilio altrui contro l'espressa volontà del titolare *e 633* per chi invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto.

E' prevista inoltre una comunicazione da parte del soggetto passivo, secondo modalità telematiche che dovranno essere stabilite con decreto ministeriale, con le quali comunicare la sussistenza e la cessazione del diritto all'esenzione.

DECRETO 4/05/2023 del Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato approvato il **Modello di Dichiarazione IMU ENC** e le relative Istruzioni con le specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Chi ha già presentato la dichiarazione utilizzando il modello precedente non deve ripresentarla, se non ha informazioni ulteriori da dichiarare.

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
Legge 27 dicembre 2019, n. 160
(commi da 738 a 783)

IMU
2023

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
Guida

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) **come definita** nella **sentenza** della Corte Costituzionale **n. 209/2022 o assimilata** 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,** di cui al comma 741 alla lett. b*) **come definita** nella **sentenza** della Corte Costituzionale **n. 209/2022***, classificata **nelle categorie** catastali, diverse da quelle in A/1, A/8 e A/9, e alla lettera c) **per la quale** si considerano altresì abitazioni principali:

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;

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** ad 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.**

Per pertinenze s'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.

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**.

NEW! 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 Tari ecc...

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 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*).

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.

Tale **valore**, *non essendo deliberati parametri comunali*, deve essere **determinato** attraverso **stima di Parte**.

In continuità con la precedente imposta ***non*** sono considerati ***fabbricabili*** ma ***agricoli*** *i* ***terreni posseduti e condotti da*** *coltivatori diretti, anche dai loro familiari coadiuvanti* ***e da*** *imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola,* ***se*** *tali soggetti sono* ***contitolari con altri privi di tale qualifica****, per questi ultimi la natura di terreno agricolo permane a condizione che il terreno sia coltivato dal coltivatore diretto o suo familiare coadiuvante o imprenditore agricolo professionale.* (Risoluzione n. 2/DF del 10 marzo 2020)

→ 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)

Es calcolo:
(rendita catastale x 1,05 x 160) = base imponibile x aliquota spettante
2
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. L'inagibilità per i fabbricati o inabitabilità per gli alloggi è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità da parte di un tecnico abilitato (lett. *b*) - 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 seguenti condizioni previste dalla legge per il c.d comodato Stato (lett. *c)*.

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 abitazione** in Italia e **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 applica **anche** nel caso in cui il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.
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 così come definito dal comma 761, art.1, della Legge 160/2019;
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.

>> dall'anno ***2020*** con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ***è ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale ai fini*** *dell'applicazione* ***della*** citata ***riduzione*** *del 50%* della base imponibile ***per gli immobili in comodato***, 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**, indicando nel campo 11 il codice 3, secondo quanto previsto nel nuovo modello di dichiarazione IMU approvato il 29 luglio 2022.

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) .

>> *dall'anno* ***2020*** con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ***è ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale,*** secondo il modello di cui al D.M. 30 ottobre 2012 nelle more dell'entrata in vigore del nuovo modello dichiarativo***, ai fini*** *dell'applicazione* ***della*** citata ***riduzione*** *al 75% dell'imposta per gli immobili locati* ***a canone concordato,*** 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.

>> *dall'anno* ***2021*** con l'approvazione del nuovo modello ministeriale IMU avvenuta il 29/07/2022 , nelle istruzioni alla compilazione si evidenzia che per le abitazioni locate **a canone concordato** *"...****è venuto meno l'obbligo dichiarativo...****"*

Tale dichiarazione non era già tuttavia necessaria per il Comune di Modena se veniva presentata la comunicazione per l'aliquota agevolata prevista, a pena di decadenza, per gli alloggi affittati con contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell' art. 2 comma 3 e dell' art 5 commi 2 e 3 della Legge 431/98; si consiglia invece di presentare la suddetta dichiarazione per i contratti concordati che non godono dell'applicazione dell'aliquota agevolata (vedi pag. 15 della presente guida).

Si ricorda che :

- il Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il ministero dell'Economia e delle Finanze recante i criteri generali per la definizione degli accordi locali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, prevede ***per i contratti non assistiti*** modalità di attestazione della regolarità dei contenuti economici e normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo Territoriale.

Tale Accordo ha recepito per Modena, in data 30/10/2017, il citato Decreto ministeriale.

L'Attestazione di conformità è 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 stesso, anche con riguardo **alle agevolazioni fiscali** (artt. 1 e 2, commi 8).

I contratti concordati stipulati dal **1° novembre 2017** dovranno quindi essere provvisti dell'Attestazione di conformità (Allegato F).

L'Allegato F ai fini fiscali, per l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU agli alloggi affittati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3 e art. 5, commi 2 e 3, della Legge 431/98, dovrà essere presentato assieme alla comunicazione di aliquota agevolata.

NEW! L'attestazione ai sensi dell'articolo 7 del Decreto Legge 21/06/2022, n. 73 convertito nella Legge 4/08/2022, n. 122 **può** essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi:

1. il **medesimo contenuto** del contratto per cui è stata rilasciata;
2. le **medesime caratteristiche dell'immobile** fino ad eventuali variazioni delle stesse;
3. il **medesimo Accordo territoriale**.

si precisa che *il primo requisito riguarda solo l'invarianza del contenuto contratto, e non del conduttore/inquilino*.

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), come nel 2021 – ved. Appendice.

La misura d'imposta ridotta al 37,5 per cento è stata prevista **solo per** l'annualità **2022** dalla Legge 30/12/2021, n. 234 - Legge di Bilancio 2022, articolo 1, comma 743.

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 altresì esenti i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (lett. *b*), quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile (lett. *c*) e quelli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi

dell'art.15 della L.27/12/1977, n. 984 sulla base dei criteri di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9/06/1993 (lett. d).

Sono **esenti** (comma 759):

a) 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;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 ;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art.5-bis D.P.R. 601/73;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13,14,15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per le quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, 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 Decreto Legge 24/01/2012, n. 1 convertito con modificazioni dalla Legge 24/03/2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al D.M. 19/11/2012, n.200;

Si ricorda che:

> in caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall' 1/1/2013 – art 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione.

> i soggetti "enti pubblici e privati diversi da società, i trust" sono quelli di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni - requisito soggettivo.

> la destinazione esclusiva allo svolgimento **con modalità non commerciali** (dal 2012), se sussistono i requisiti di cui al DM 200/2012, riguarda le *attività* di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 *assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica* (dal 2014) *didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività* di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 , fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile – requisito oggettivo.

g-bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione (dal 2023).

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA (commi 761-762)

L'imposta municipale propria IMU è determinata per l'anno 2023 secondo le aliquote e detrazioni già previste con deliberazione n. 7/2020, pubblicata in data 23 aprile 2020 nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF), confermate anche nel 2021, 2022.

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 Modena.
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 stabilita dal Comune 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,** 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***, se 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 con approccio pragmatico, al fine evitare situazioni distorsive nella determinazione dell'imposta, il principio della libertà del contribuente dei metodi di calcolo indicati.
  E' sempre consentito il pagamento in unica soluzione annuale entro il 16 giugno .
- **la seconda** entro il 18 dicembre (16/12 sabato, 17/12 domenica) **a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

NOVITA'

Dal 1° gennaio 2023 sono **esenti**, per effetto della Legge 29 dicembre 2022, n. 197 (Legge di Bilancio 2023) che con l'articolo 1, comma 81, aggiunge la lett. g-*bis*) all'articolo 1, comma 759, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 dal pagamento dell'imposta municipale propria IMU gli **immobili occupati**, per i quali sia stata presentata **regolare denuncia all'autorità giudiziaria** .
*La **nuova esenzione** si rende **applicabile** nei casi di **occupazione abusiva** degli immobili, ovvero di fabbricati, terreni ed aree fabbricabili, **a condizione** che sia stata **presentata denuncia** o **iniziata azione giudiziaria penale** nell'ipotesi di azione d'ufficio per i reati del codice penale, di cui agli articoli 614, comma 2* per chi si trattiene nel domicilio altrui contro l'espressa volontà del titolare *e 633* per chi invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto. E' prevista inoltre una comunicazione da parte del soggetto passivo, secondo modalità telematiche che dovranno essere stabilite con decreto ministeriale, con le quali comunicare la sussistenza e la cessazione del diritto all'esenzione.

MODALITA' DI VERSAMENTO

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 uffici postali.

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

codice comune: **F257**

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
		istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E del 12/4/2012 e confermati con Risoluzione Agenzia Entrate n. 29/E del 29/05/2020
		3939 fabbricati costruiti e destinati dall' impresa costruttrice alla vendita
		istituito con Risoluzione Agenzia Entrate n. 29/E del 29/05/2020
		3930 incremento per fabbricati ad uso produttivo "D"
	Stato	**3925** fabbricati ad uso produttivo "D"
		istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013 e confermati con Risoluzione Agenzia Entrate n. 29/E del 29/05/2020

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 (Imu/Imu) previa comunicazione
- con un credito TASI (Tasi/Imu) previa comunicazione e visto autorizzativo

>> *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 sempre a disposizione il calcolo on-line tarato con le aliquote di riferimento nei diversi anni d'imposta e aggiornato all'annualità in corso.

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 di pagamento indicate nella Circolare IMU n. 3/DF del 18/05/2012 ed illustrate nel relativo comunicato stampa ministeriale del 31/05/2012 e cioè il bonifico bancario a favore per la quota Comune della Tesoreria del Comune di Modena c/o Unicredit Banca S.p.a. - filiale Modena Piazza Grande – Piazza Grande 40 – 41121 Modena-Italia (codice BIC UNICRITMM) utilizzando il codice IBAN IT96N0200812930000000505918, e per la quota Stato solo per gli immobili di categoria catastale "D" direttamente a favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT) utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000, secondo le modalità indicate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel comunicato del 31/5/2012.

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 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)

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 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 decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29/07/2022 è stato **approvato il modello di dichiarazione e relative istruzioni dell'IMU** di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge 27/12/2019, n. 160.

Le dichiarazioni per l'anno ***2023*** devono quindi essere presentate ***entro il 1° luglio 2024*** (30 giugno domenica).
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.

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.*

>> si ricorda che per effetto delle disposizioni di cui al Decreto Legge 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 le **dichiarazioni** per l'**anno 2018 e 2019** dovevano essere presentate ***entro il 31 dicembre dell'anno successivo*** ovvero entro il 31 dicembre 2019 e 2020. Dall'**anno 2020** per effetto del comma 769 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 le dichiarazioni devono nuovamente essere presentate ***entro il 30 giugno dell'anno successivo.***

>> si ricorda che per effetto delle disposizioni di cui al Decreto Legge 29/12/2022 n.198 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi" è stato ulteriormente **differito** il **termine** di presentazione della **dichiarazione IMU per l'anno 2021**, anche per gli enti non commerciali, dal 31 dicembre 2022 **al 30 giugno 2023**.

*Pertanto **entro il 30 giugno 2023** potranno essere presentate le **dichiarazioni IMU per l'anno 2021 e 2022**.*

Si precisa che va presentata la dichiarazione per:

- attestare l'esenzione *in caso di variazioni di residenza: acquisizione/trasferimento*, in quanto le informazioni provenienti dalla banca dati anagrafica non individuano il corrispondente immobile nella banca dati catastale;

- *le pertinenze dell'abitazione principale* quando sono in numero maggiore di una per categoria catastale (C/2, C/6 e C/7) per individuare l'unità pertinenziale che per legge deve essere una per categoria;

- attestare l'esenzione *per la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli,* a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

- *attestare il possesso* (ultimo periodo comma 769) *dei requisiti per l'esenzione* di cui al comma 741, lett. c) numeri 3) *per gli alloggi sociali* e 5) per l'immobile delle forze armate ecc. e al comma 751 per gli *immobili "merce" a decorrere dall'anno 2022*;

- attestare l'esenzione *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 29/3/2004 n. 53 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

- attestare il possesso dei requisiti nel caso *di immobile concesso in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado* (genitori/figli) e dal 2019 al *coniuge del beneficiario* in caso di suo decesso in presenza di figli minori, compilando nella dichiarazione il campo 11 con l'apposito codice.

- attestare la riduzione al 75% dell'imposta *per l'immobile affittato a canone concordato* di cui all'art. 5 della Legge 431/98 *a studenti per un periodo inferiore a 12 mesi (comma 2)*, e anche per i contratti transitori (comma 1), per i quali - si ricorda - non sono previste aliquote agevolate, compilando il campo 11 con il codice 5 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile che rientra nella suddetta riduzione. Per i contratti stipulati dal 1° novembre 2017 la riduzione d'imposta spetta se sussiste l'Attestazione di conformità.

  >> si informa che negli altri casi di contratti di locazione a canone concordato è necessaria la presentazione della comunicazione per l'applicazione dell'aliquota agevolata prevista a pena di decadenza dal Comune.

- attestare l'agevolazione comunale per gli alloggi e relative pertinenze **regolarmente assegnati** con graduatorie pubbliche o su indicazione formale del Comune per soddisfare esigenze sociali abitative con canone d'affitto pari od inferiore a quello stabilito dall'Accordo Territoriale vigente.

- attestare la riduzione dell'imposta 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 - compilando nella dichiarazione il campo 11 con l'apposito codice.

  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.

Il Modello dichiarativo IMU e relative Istruzioni, di cui al Decreto Ministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29/07/2022, disponibile anche nel sito istituzionale dell'Ufficio Tributi ed in distribuzione gratuita presso gli sportelli comunali al pubblico, **può essere presentato :**

- **in modalità cartacea**:
- consegnati direttamente all'ufficio Tributi di Via Santi 40 che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di Modena-Servizio Tributi- Via Scudari 20 – 41121 Modena, la data di spedizione è considerata data di presentazione della dichiarazione;
- trasmessi con posta certificata all'indirizzo: tributi@cert.comune.modena.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**;**

- **in modalità telematica**:
- 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'articolo 3, comma 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".

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

Non va presentata la dichiarazione ministeriale, ma deve essere presentata "a pena di decadenza del beneficio" la **comunicazione** predisposta dal Comune per usufruire **dell'aliquota agevolata** in caso di:

- alloggi e pertinenze in affitto secondo i patti concordati – L.431/98 (art.2, comma 3);

- alloggi e pertinenze in affitto a studenti fuori sede per almeno 12 mesi secondo i patti concordati – L.431/98 (art.5, comma 2 e 3);

per queste fattispecie, alla comunicazione deve essere allegata l'Attestazione di conformità (Allegato F) del contratto agli Accordi Territoriali.

- alloggi (esclusi quelli accatastati in A/1, A/8 e A/9) e pertinenze concessi in comodato d'uso gratuito a parente in linea retta fino al 1° grado, maggiorenne, ivi residente e non titolare di diritti reali né in quota né in nuda proprietà su alloggi nel Comune, compreso quello di dimora e residenza e **dal 2019** nella fattispecie di **comodato Comune + comodato Stato**, in caso di decesso del beneficiario, dal coniuge in presenza di figli minori;

- fabbricati di categoria A/10, C/1, C/3, C/4 e del gruppo D utilizzati direttamente dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento per attività d'impresa, anche lavoro autonomo, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

- fabbricati di categoria B/5 dove è svolta direttamente dal proprietario, avente natura di società cooperativa a responsabilità limitata sociale (Scarl), a mutualità prevalente di diritto con qualifica di onlus, attività didattica paritaria disciplinata dalla Legge 28 marzo 2003 n. 53;

La comunicazione d'aliquota agevolata dovrà essere presentata, ***a pena di decadenza*** *del beneficio*, entro il ***31/12*** dell'anno di riferimento e non va ripresentata a condizione invariata. Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota agevolata deve essere presentata apposita **comunicazione di cessazione**.

- alloggi (esclusi quelli accatastati in A/1, A/8 e A/9) e pertinenze concessi in comodato d'uso gratuito a personale medico, infermieristico, sanitario e socio-sanitario addetto a supporto dell'emergenza Covid-19 nelle strutture ospedaliere e sanitarie, anche territoriali.

I moduli di comunicazione di aliquota agevolata comunale possono essere:

- presentati direttamente attraverso il nuovo servizio online, attivo da dicembre 2020, che consente di effettuarne la compilazione e l'invio a cui si accede anche dal sito dei Tributi;
- consegnati direttamente all'Ufficio Tributi in Via Santi 40 che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati tramite posta elettronica all'indirizzo tributi@cert.comune.modena.it , tributi.dichiarazioni@comune.modena.it . Il modulo deve essere sottoscritto con firma autografa e ad esso deve essere allegata la copia del documento d'identità del dichiarante: quindi il modulo deve essere firmato e poi acquisito tramite scanner;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno all'Ufficio Tributi di Via Santi 40 41123 Modena, allegando copia del documento d'identità del dichiarante;

L'invio delle comunicazioni anche con modalità diverse da quelle consigliate deve tenere conto del principio per cui "l'onere della prova nei confronti dell'Amministrazione è a carico del contribuente".

Tutta la modulistica è reperibile sul sito del Comune di Modena www.comune.modena.it e presso l'ufficio Tributi in Via Santi 40.

ENTI NON COMMERCIALI - ENC (comma 759 lett. g - esenzione art. 7 comma 1, lettera i) del D.Lgs 504/92 e successive modificazioni)

DICHIARAZIONE IMU - ENC

La dichiarazione IMU-ENC riguarda **esclusivamente** gli enti non commerciali di cui al comma 759 lett. *g)* che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992 e succ. modificazioni.
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 sia per attività in esenzione che non, occorre quando possibile, ai sensi dell'art. 91-bis, comma 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.

Gli Enti non commerciali pertanto dovranno distintamente dichiarare

- gli immobili totalmente imponibili
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti

La dichiarazione IMU-ENC deve essere presentata **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dei Tributi con il modello approvato ai sensi del comma 770.
NEW! Con decreto del 4/05/2023 Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato approvato il Modello di Dichiarazione e le relative Istruzioni con le specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Chi ha già presentato la dichiarazione utilizzando il modello precedente non deve ripresentarla, se non hanno informazioni ulteriori da dichiarare.

>> *per effetto tuttavia del terzo periodo del comma 770 la dichiarazione IMU-ENC deve essere presentata ogni anno.*

> Si ricorda che nelle more dell'entrata in vigore deve essere utilizzato il modello di dichiarazione di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26/06/2014, pubblicato nella GU n. 153 del 04/07/2014. Le specifiche tecniche per trasmettere telematicamente la "Dichiarazione unica IMU TASI" degli Enti non commerciali sono contenute, nelle more di approvazione del nuovo modello di dichiarazione, nel Decreto Ministeriale del 4 agosto 2014 e relativo Allegato A.

Le dichiarazioni per l'anno ***2023*** devono quindi essere presentate ***entro il 1° luglio 2024*** (30 giugno domenica).

>> si ricorda che per effetto delle disposizioni di cui al Decreto Legge 29/12/2022 n.198 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi" è stato ulteriormente **differito** il **termine** di presentazione della **dichiarazione IMU per l'anno 2021**, anche per gli enti non commerciali, dal 31 dicembre 2022 **al 30 giugno 2023**.

*Pertanto **entro il 30 giugno 2023** potranno essere presentate le **dichiarazioni IMU per l'anno 2021 e 2022**.*

>> si ricorda che

- con la risoluzione n. 1/DF dell'11/1/2013 il Dipartimento delle Finanze fa presente che gli **enti non commerciali** (anche relativamente agli immobili esenti nel 2012) non dovevano presentare la dichiarazione IMU approvata con D.M. Del 30/10/2012 per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, ma secondo apposito modello dichiarativo

- con la Legge n. 147/2013 – Legge di Stabilità 2014 – al comma 719 veniva stabilito che ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) gli enti non commerciali (di cui all'esenzione dell'art. 7 comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992) presentavano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Con le stesse modalità **ed entro il termine del 30/9/2014** previsto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2014 e **prorogato al 1° dicembre 2014 (30 novembre festivo)** dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 23 settembre 2014 **deve essere presentata la dichiarazione relativa agli anni 2012 e 2013.**

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 2023;
- entro il 18 dicembre 2023 (16 dicembre sabato – 17 dicembre domenica);

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 17/6/2024 (16 giugno domenica).

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).

AVVERTENZA: il nuovo modello dichiarativo IMU-ENC, approvato con il decreto ministeriale 04/05/2023, è l'**unico modello** che deve essere utilizzato dai **soggetti 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

>> si ricorda che, nelle more di approvazione del suddetto modello, gli enti non commerciali che possedevano esclusivamente immobili che non rientravano nelle fattispecie di esenzione, di cui al comma 759, lett.*g*), che richiama l'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992, dovevano presentare la dichiarazione "ordinaria" approvata con D.M. 29 luglio 2022 secondo i termini ordinari e le modalità di pagamento ivi previsti.

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

Abitazione principale

evoluzione normativa: per abitazione principale s'intende:

- in **ICI** l'unità immobiliare, adibita ad abitazione principale, di residenza anagrafica del soggetto passivo, salvo prova contraria (articolo 8 Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504);

- in **IMU** e **TASI** l'immobile, iscritto o iscrivibile, nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi situati nel territorio comunale**, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile (articolo 13, comma 2, Decreto Legge 6/12/2011, n.201 convertito con modificazioni nella Legge 22/12/2011, n. 214 – articolo unico, comma 669, della Legge 27/12/2013, n. 147).
  Con la **Circolare n. 3/DF del 18/05/2012** il Ministero dell'Economia e delle Finanze chiarisce che il contribuente può scegliere **quale** delle unità immobiliari (una sola) destinare ad abitazione principale, **in relazione al nucleo familiare.**
  Nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano, invece, ubicati **in comuni diversi** tale limitazione non opera in presenza di effettive necessità, ad esempio, per esigenze lavorative.

- nella **NUOVA IMU 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)** ***e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.***
  Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le **agevolazioni** (aliquota e detrazioni) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare **si applicano** per un **solo immobile** (articolo unico, comma 741, lett.b) della Legge 27/12/2019, n. 160).
  Dal 2022 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)** ***e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.***
  Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale **o in comuni diversi**, le **agevolazioni** (aliquota e detrazioni) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare **si applicano** per un **solo immobile**, **scelto dai componenti del nucleo familiare** (articolo unico, comma 741, lett.b) della Legge 27/12/2019, n. 160 come modificato dal Decreto Legge **21/10/2021, n. 146** coordinato con la Legge di conversione 17/12/2021, n. 215 (art. 5-*decies*)

In discontinuità, la Corte Costituzionale con la **sentenza n. 209 del 13/10/2022**, ha dichiarato fondata la questione d'illegittimità per la violazione del principio d'uguaglianza, che aveva sollevato davanti a sé con l'ordinanza n. 50/2022, riconoscendo l'**abitazione principale** nell'**alloggio** , ovvero nell'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale** il possessore ha la **residenza** anagrafica e la **dimora** abituale indipendentemente dal luogo di residenza e dimora degli altri componenti del nucleo familiare.
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 Tari ecc...

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.

La nuova formulazione introdotta ***differisce*** da quella precedente (vedi infra) nel riferimento alla ***casa familiare***, non più alla casa coniugale, e al ***genitore***, non più coniuge e ***definisce*** *che nell'ambito di assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese* ***anche le ipotesi*** *di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare* ***in assenza di precedente rapporto coniugale***.

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.

Si precisa che ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, commi 1-1bis-3, del Decreto Legge 12/09/2014, n. 132 convertito dalla Legge 10/11/2014, n. 162 e successive modificazioni l'accordo raggiunto a seguito della convenzione di negoziazione assistita produce gli effetti e tiene luogo dei provvedimenti giudiziali che definiscono i procedimenti di separazione personale, di cessazione degli effetti civili del matrimonio, di scioglimento del matrimonio .
{ 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 (link) 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.
Dal 2016 – Legge di Stabilità – il coniuge assegnatario della casa coniugale, se adibita ad abitazione principale, entra in esenzione Tasi; sono escluse le unità immobiliari classificate in A/1-A/8 e A/9 **}**.

Alloggi "contigui" adibiti ad abitazione principale

Da risposta a Telefisco 2021 il Ministero chiariva che << in caso di due unità attigue con autonoma iscrizione in catasto che appartengono, ciascuna per intero, a soggetti diversi appartenenti alla stessa famiglia (nucleo familiare), il trattamento fiscale agevolato spetta per entrambe le due unità abitative se utilizzate come unica abitazione e a tal fine tali unità immobiliari siano:

- agli atti edilizi oggetto dei necessari lavori di adeguamento;
- agli atti catastali oggetto di "fusione ai soli fini fiscali >>;

e secondo la circolare IFEL <<**nelle planimetrie** di **ciascuna porzione** deve essere **rappresentata l'intera unità immobiliare**. Tale fattispecie deve essere opportunamente dichiarata ai fini IMU >>.
Da valutarne, per effetto della sentenza **della Corte Costituzionale** n. 209/2022 che riformula la definizione di abitazione principale, l'applicazione.

Aree Fabbricabili

Il valore delle aree edificabili è costituito (comma 746, periodo terzo) dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici avendo riguardo ai criteri di cui al citato comma, gli stessi indicati dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 per l'ICI.
Non essendo deliberati i parametri delle aree comunali, tale valore deve essere determinato attraverso stima di Parte e comunicato all'Ente con l'apposita dichiarazione ministeriale.
Per area edificabile s'intende quell'area all'uopo individuata dallo strumento urbanistico vigente, generale o attuativo. Con l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico PUG ai sensi della Legge regionale 21/12/2017 n. 24 che prevede, entro tre anni dalla sua entrata in vigore cioè entro il 01/01/2021, l'avvio dell'iter di adozione del nuovo strumento urbanistico approvato, assieme al regolamento edilizio, con delibera consiliare n. 46 del 22/06/2023, si considerano in generale, secondo i principi di cui al nuovo dettato normativo, aree edificabili quelle che diventeranno tali solo a seguito di accordi di pianificazione e non a "priori". Il nuovo PUG di Modena è stato **adottato** con deliberazione del Consiglio comunale n. 78 del **22/12/2022**, quindi con **efficacia** fiscale dall'**1/01/2023** ai sensi del sopracitato comma 746 (terzo periodo).

Si ricorda che nel periodo di transizione 2018-2020, con delibera consiliare d'indirizzo n. 46 del 28/06/2018 il Comune ha emesso Avviso pubblico di " manifestazione d'interesse" ai sensi dell'art. 4, comma 3, della citata Legge regionale 24/2017 per le aree ivi individuate. Le aree che abbiano o meno ricevuto conferma di interesse a edificare da parte dell'Amministrazione devono ai sensi e per gli effetti fiscali adeguare il valore dell'area presentando la dichiarazione ministeriale.
Per tutte le altre aree non ricomprese nell'Avviso pubblico es.: fabbricati ed unità immobiliari in ristrutturazione, in corso di costruzione, in corso di definizione, aree ad intervento diretto, continua ad applicarsi il valore determinato in considerazione dell'attuale strumento urbanistico.

Cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (comma 741, lett. c) ***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" con riduzione dei due terzi dell'imposta TASI nel 2015 (art. 9-bis D.L.28 marzo 2014 n. 47 convertito in legge) e successiva esenzione introdotta nel 2016 (Legge n.208/2015).

Dall'anno **2020 t**ale **alloggio,** non più equiparato all'abitazione principale, è quindi **riassoggettato all'imposta IMU,** al pari degli altri immobili posseduti in Italia, utilizzando l'aliquota relativa alla condizione d'uso dell'alloggio (a disposizione, occupato da parente di 1° grado, affittato etc.....) presentando ove prevista l'apposita modulistica.

Dall'anno **2021** con la Legge 30 dicembre 2020 , n. 178, articolo 1, comma 48, **l'imposta IMU è applicata** 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*, **nella misura della metà** (riduzione d'imposta al 50%).

Limitatamente all'anno **2022 è stata prevista una nuova misura** d'imposta ridotta **al 37,5** per cento ai sensi della Legge 30/12/2021, n. 234 - Legge di Bilancio 2022, articolo 1, comma 743.

Dall'anno **2023** la riduzione d'imposta **ritorna** al **50** per cento.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, *la norma fa esclusivo riferimento ai << soggetti non residenti nel territorio dello Stato >>* senza prevedere al contempo l'iscrizione degli stessi all'AIRE - diversamente da quanto richiesto nel regime precedente dall'articolo 9-bis del Decreto Legge 47/2014 – 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. Pertanto, è escluso dall'ambito applicativo il caso in cui la pensione è maturata esclusivamente in uno stato estero.

Fabbricati inagibili

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 dette condizioni.
L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un accertato **degrado** fisico **sopravvenuto** (es. immobile diroccato, pericolante o fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e l'immobile non deve essere utilizzato.
Con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 il contribuente deve dichiarare di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o inabitabilità, redatta da un tecnico comunale, con spese a carico del proprietario, o da un tecnico abilitato.
La dichiarazione sostitutiva deve essere presentata nell'anno in cui si acquista il diritto all'agevolazione.
La dichiarazione 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 Collabenti

rientrano in questa classificazione con categoria **F/2** gli immobili diroccati, ruderi con un livello di **degrado** che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale **temporalmente rilevante** . La Risoluzione ministeriale n. 4/DF del 16 novembre 2023 considera i fabbricati collabenti a tutti gli effetti come *"fabbricati"* e la circostanza che siano *"privi di rendita"* li porta ad essere esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini IMU *salvo che la loro **demolizione** restituisca autonomia all'area fabbricabile*.

Fabbricati fantasma (art.11, comma 7, del D.L. n.16 del 2/3/2012 – art. 2 D.L. 225/2010 convertito nella legge n. 10/2011)

E' in pubblicazione dal 2 maggio 2012 l'elenco dei fabbricati non dichiarati in Catasto, ai quali l'Agenzia del Territorio ha attribuito una rendita catastale presunta, con effetto fiscale dall'1/1/2007.
Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione, cioè entro il 2 luglio 2012 è possibile presentare per i proprietari ricorso giurisdizionale; entro 120 giorni, sempre dalla data di pubblicazione, cioè entro il 30 agosto 2012, i proprietari devono provvedere all'aggiornamento del classamento catastale mediante la procedura DOCFA di cui al D.M. 701/94.

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: in tal senso la Risoluzione ministeriale n. 4/DF del 16 novembre 2023;

>> i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT reperibile all'indirizzo www.istat.it/it/archivio/6789
sono in esenzione fino al 31/12/2019 (art. 9, comma 8, del Decreto Legislativo 14/03/2011,n. 23 abrogato dalla Legge 27/12/2019, n. 160).

>> si ricorda che i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni dovevano essere dichiarati nel catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012 e che entro il 30 settembre 2012 doveva essere presentata al catasto l'autocertificazione dei requisiti di ruralità per i fabbricati ad uso abitativo e strumentale; la dichiarazione fatta successivamente ha effetto fiscale dalla data in cui è presentata in catasto.

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 **link**
Non rientrano i fabbricati acquistati finiti dall'impresa, e quindi non costruiti direttamente, per destinarli alla vendita o locati, anche temporaneamente.
Detti fabbricati dal **1° gennaio 2020** sono assoggettati all'**IMU** (comma 751, primo periodo) e 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).

Fallimenti (comma 768, ultimo periodo e art. 10, comma 6, D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 così come sostituito dall'art. 7, comma 173, Legge 27/12/2006, n. 296).

Per gli immobili compresi nel fallimento 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 delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa a meno che per l'atto non si siano applicate le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis del D.Lgs. 18/12/1997 n. 463.

>> 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 nel fallimento 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 nonché 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.

Terreni agricoli (commi 741 lett. *e*, 746 ultimo periodo e 758)

Dal **2020** per terreno agricolo s'intende il terreno **iscritto** in catasto **a qualsiasi uso destinato**, compreso quello **non coltivato,** e 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.

>> 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 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).
Si conferma l'esenzione anche in caso di conduzione associata da parte del coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale secondo la Risoluzione ministeriale n. 4/DF del 16 novembre 2023.
Restano assoggettati i terreni agricoli che non rientrano in tale definizione es.: terreni agricoli in affitto.

{ Detti terreni agricoli prima dell'esenzione erano soggetti all'imposta IMU limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:
a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro

15.500;
b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000. **}**

Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (Esenzione IMU – comma 758 lett. *d*)

L'esenzione riconosce esenti i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina individuati dalla **Circolare** del Ministero delle Finanze **n. 9 del 14/06/1993** e in questo elenco **non** è compreso il **Comune di Modena.**

>> detta esenzione IMU era stata ridefinita con il **D.L. n. 4 del 24/1/2015** " Misure urgenti in materia di esenzione IMU " e tra i Comuni interessati all'esenzione, secondo i termini previsti nel citato decreto legge , ed indicati nell'elenco predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) non era compreso il Comune di Modena.

APPENDICE NORMATIVA anno 2020
per l'emergenza COVID-19

DECRETO RILANCIO

Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 - articolo 177 *"Esenzioni dall'imposta municipale propria-IMU per il settore turistico"* convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 il quale, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, prevede che per l'anno **2020 non** è **dovuta** la **prima rata IMU** per gli:
- **immobili** *adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali*, nonché **immobili** *degli stabilimenti termali* (lett. a);
- immobili *rientranti* nella categoria catastale ***D/2*** e immobili degli ***agriturismo****, dei* ***villaggi turistici****, degli* ***ostelli della gioventù****, dei* ***rifugi di montagna****, delle* ***colonie marine*** *e* ***montane****, degli* ***affittacamere*** *per* ***brevi soggiorni****, delle* ***case*** *e* ***appartamenti per vacanze****, dei* ***bed & breakfast****, dei* ***residence*** *e dei* ***campeggi***, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. b)*;*
- ***immobili*** *rientranti nella categoria catastale* ***D in uso*** *da parte di* ***imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive*** *nell'ambito di eventi o manifestazioni* (lett. b-bis aggiunta in sede di conversione).

DECRETO AGOSTO

Decreto Legge 14 agosto 2020, n. 104 – articolo 78 "*Esenzioni dall'imposta municipale propria per il settore del turismo e dello spettacolo"* convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 il quale, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, prevede che per l'anno **2020, non** è **dovuta la seconda rata IMU** per gli:
- **immobili** *adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali*, nonché **immobili** *degli stabilimenti termali* (lett. a);
- immobili *rientranti* nella categoria catastale ***D/2*** e **relative pertinenze**, immobili degli ***agriturismo****, dei* ***villaggi turistici****, degli* ***ostelli della gioventù****, dei* ***rifugi di montagna****, delle* ***colonie marine*** *e* ***montane****, degli* ***affittacamere*** *per* ***brevi soggiorni****, delle* ***case*** *e* ***appartamenti per vacanze****, dei* ***bed & breakfast****, dei* ***residence*** *e dei* ***campeggi***, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. b)*;* con la Legge di conversione **l'esenzione** per le **pertinenze** degli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 si applica anche relativamente **alla prima rata** di cui all'art. 177 del Decreto Rilancio*;*
- **immobili** *rientranti nella categoria catastale* ***D in uso*** *da parte di* ***imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive*** *nell'ambito di eventi o manifestazioni* (lett. c);
- **immobili** *rientranti nella categoria catastale* ***D/3*** *destinati a spettacoli* ***cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli****,* a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. d);
- **immobili** *destinati a* ***discoteche, sale da ballo, night-club e simili****,* a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. e).

AVVERTENZA: secondo le indicazioni ministeriali di cui alle "FAQ-Versamento e cancellazione della prima e seconda rata IMU 2020" del 4/12/2020 le attività svolte negli immobili di cui alla lett. b) dell'articolo 177 del Decreto Rilancio devono essere esercitate in forma imprenditoriale come desumibili dai relativi codici ATECO.

Per gli **anni 2021 e 2022** (comma 3) **non** è **dovuta** l'Imposta Municipale Propria **(IMU)** per gli **immobili** *rientranti nella categoria catastale* ***D/3*** *destinati a spettacoli* ***cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli****,* a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate di cui alla citata lett. d).

DECRETO RISTORI

Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137 – articolo 9 "*Cancellazione della seconda rata IMU" convetito nella Legge 18/12/2020, n. 176 il quale, i*n considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, prevede che per l'anno 2020 **non** è **dovuta la seconda rata IMU** per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'Allegato 1 del suddetto decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate .

DECRETO RISTORI BIS

Decreto Legge 9 novembre 2020, n. 149 il quale :
- per sostenere ulteriori attività economiche colpite dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, all'articolo 1 "*Sostituzione dell'Allegato 1 al decreto-legge 28 ottobre 2020 n. 137"* sostituisce, ampliando, l'Allegato 1 al D.L. 137/2020 che cancella per le attività ivi indicate la seconda rata IMU sempre a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate ;
- in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, all'articolo 5 "*Cancellazione della seconda rata IMU"* per l'anno 2020 prevede che **non** è **dovuta la seconda rata IMU ,** per gli **immobili** e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'Allegato 2 del suddetto decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate **ubicat**i nei comuni delle aree del territorio nazionale caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto **"zone rosse".**
Decreto abrogato dall'articolo 1, comma 2, della Legge 18/12/2020, n. 176 a decorrere dal 25/12/2020 restando validi gli atti e i provvedimenti adottati e facendo salvi gli effetti prodottisi.

DECRETO LEGGE "MISURE URGENTI CONNESSE CON LA PROROGA DELLA DICHIARAZIONE DELLO STATO DI EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19"

Decreto Legge 7 ottobre 2020, n. 125 convertito con modificazioni dalla Legge 27 novembre 2020, n. 159 che all'articolo 1, comma 4-quinquies, proroga gli adempimenti ai fini della pubblicazione delle aliquote e dei regolamenti 2020 *nel sito internet* del Dipartimento delle Finanze differendo le date di inserimento e pubblicazione rispettivamente del 14 ottobre e del 28 ottobre 2020 al 31 dicembre 2020 e al 31 gennaio 2021.
Resta fermo (comma 4-sexies) il termine del 16 dicembre per il versamento del saldo IMU da effettuarsi sulla base degli atti pubblicati *nel suddetto sito internet*.
L'eventuale differenza d'imposta (comma 4-septies) calcolata sulla base degli atti pubblicati in virtù del differimento e quella versata entro il 16 dicembre sulla base degli atti pubblicati è dovuta senza sanzioni ed interessi entro il 28 febbraio 2021.

Le ***aliquote IMU 2020*** del Comune di Modena sono state approvate con deliberazioni consiliari n. 7 del 26 marzo 2020 e n. 35 del 23 luglio 2020 ***pubblicate*** rispettivamente i***n data 23 aprile*** e ***13 agosto 2020***.
Pertanto, non si configura la sopracitata differenza d'imposta che ne determina il conguaglio.

DECRETO RISTORI QUATER

Decreto Legge 30 novembre 2020 n. 157 – articolo 8 *"Individuazione dei soggetti esenti dal versamento IMU"*
L'articolo 8, richiamando tutte le norme di esenzione, chiarisce che rientrano tra i beneficiari ***anche i gestori*** delle attività economiche indicate da dette norme ***se coincidono con l soggetti passivi d'imposta***.
Pertanto l'esenzione IMU della seconda rata 2020, relativa ai casi in cui è richiesta la coincidenza tra gestore

e proprietario dell'immobile, compete anche ai titolari di un diritto reale di godimento, agli utilizzatori in forza di un contratto di leasing e ai concessionari di beni demaniali.
Rientrano i soggetti passivi IMU - per il Comune di Modena - che svolgono le attività indicate nel Decreto Rilancio, nel Decreto Agosto, e nell'Allegato 1 al Decreto-Legge 9 novembre 2020 n. 149.

Decreto abrogato dall'articolo 1, comma 2, della Legge 18/12/2020, n. 176 a decorrere dal 25/12/2020 restando validi gli atti e i provvedimenti adottati e facendo salvi gli effetti prodottisi.

APPENDICE NORMATIVA anno 2021
per l'emergenza COVID-19 e altri interventi

LEGGE 30/12/2020, N. 178 - LEGGE DI BILANCIO 2021

Articolo 1, comma 599 :

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, per l'anno **2021, non** è **dovuta** la **prima rata IMU** per gli:
- **immobili** *adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali*, nonché **immobili** *degli stabilimenti termali* (lett. a);
- **immobili** *rientranti* nella categoria catastale ***D/2*** e relative pertinenze, immobili degli ***agriturismi***, *dei* ***villaggi turistici***, *degli* ***ostelli della gioventù***, *dei* ***rifugi di montagna***, *delle* ***colonie marine*** *e* ***montane***, *degli* ***affittacamere*** *per* ***brevi soggiorni***, *delle* ***case*** *e* ***appartamenti per vacanze***, *dei* ***bed & breakfast***, *dei* ***residence*** *e dei* ***campeggi***, a condizione che i relativi **soggetti passivi** come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27/12/2019, n. 160 siano **anche gestori delle attività ivi esercitate** (lett. b)*;*
- ***immobili*** *rientranti nella categoria catastale* ***D*** ***in uso*** *da parte di* ***imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive*** *nell'ambito di eventi o manifestazioni* (lett. c).
- ***immobili*** *destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili,* a condizione che i relativi **soggetti passivi,** come individuati dall'art. 1, comma 743, della Legge 27/12/2019, n. 160 siano **anche gestori delle attività ivi esercitate** *(*lett. d).

AVVERTENZA: si ricorda che secondo le indicazioni ministeriali di cui alle "FAQ-Versamento e cancellazione della prima e seconda rata IMU 2020" del 4/12/2020 le **attività** svolte **negli immobili di cui alla lett. b**) – già previste dall'articolo 177 del Decreto Rilancio 34/2020- devono essere esercitate **in forma imprenditoriale** come desumibili dai relativi **codici ATECO di cui all'Allegato 1** (articolo 1) del Decreto legge 28/10/2020, n. 137 così come sostituito in sede di conversione dalla Legge 18/12/2020, n. 176.

Come già stabilito dal Decreto Legge 14/08/2020, n. 104 convertito dalla Legge 13/10/2020, n. 126 per gli **anni 2021 e 2022** (comma 3) **non** è **dovuta** l'Imposta Municipale Propria **(IMU)** per gli **immobili** *rientranti nella categoria catastale* ***D/3*** *destinati a spettacoli* ***cinematografici***, ***teatri*** ***e*** ***sale per concerti*** ***e*** ***spettacoli***, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate di cui alla lett. d) del citato decreto.

Articolo 1, comma 48:

A partire dall'anno 2021 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**, **l'imposta IMU è applicata nella misura della metà.**

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, la norma fa **esclusivo** riferimento ai ***<< soggetti non residenti nel territorio dello Stato >>*** senza prevedere al contempo l'iscrizione degli stessi all'AIRE - diversamente da quanto richiesto nel regime precedente dall'articolo 9-bis del Decreto Legge 47/2014 – 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***.

DECRETO SOSTEGNI

Decreto Legge 22 marzo 2021, n. 41 art. 6-sexies *"Esenzione dal versamento della prima rata dell'imposta municipale propria"* convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69.
In considerazione del perdurare degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, per l'anno **2021, non** è **dovuta** la **prima rata IMU** relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'art. 1, commi da 1 a 4, del suddetto decreto.
L'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

Si riportano i commi da 1 a 4 per le "Condizioni necessarie" all'esenzione suddetta:
<< Art. 1
Contributo a fondo perduto in favore degli operatori economici e proroga dei termini per precompilata IVA .

1. Al fine di sostenere gli operatori economici colpiti dall'emergenza epidemiologica «Covid-19», e' riconosciuto un contributo a fondo perduto a favore dei soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario.
2. Il contributo a fondo perduto di cui al comma 1 non spetta, in ogni caso, ai soggetti la cui attivita' risulti cessata alla data di entrata in vigore del presente decreto, ai soggetti che hanno attivato la partita IVA dopo l'entrata in vigore del presente decreto, agli enti pubblici di cui all'articolo 74 nonche' ai soggetti di cui all'articolo 162-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.
3. Il contributo spetta esclusivamente ai soggetti titolari di reddito agrario di cui all'articolo 32 del citato testo unico delle imposte sui redditi, nonche' ai soggetti con ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o compensi di cui all'articolo 54, comma 1, del citato testo unico non superiori a 10 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto.
4. Il contributo a fondo perduto spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019. Al fine di determinare correttamente i predetti importi, si fa riferimento alla data di effettuazione dell'operazione di cessione di beni o di prestazione dei servizi. Ai soggetti che hanno attivato la partita IVA dal 1° gennaio 2019 il contributo spetta anche in assenza dei requisiti di cui al presente comma.
5. ……..**>>**.

DECRETO SOSTEGNI BIS

LEGGE 23 luglio 2021 n. 106 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 25 maggio 2021 n. 73 che inserisce l'art. 4-ter "Esenzione dal versamento dell'imposta municipale propria in favore dei proprietari locatori".
Viene riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU allle persone fisiche che possiedono un immobile concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30/6/2021.
I soggetti destinatari sono quindi i **proprietari immobiliari che non siano riusciti a sfrattare gli inquilini morosi a causa del blocco degli sfratti** durante l'emergenza Covid-19.
L'**esenzione** è pertanto **limitata alle sole locazioni ad uso abitativo**.
L'esenzione si applica **anche** per i suddetti soggetti che abbiano ottenuto l'emissione di una convalida di sfratto per morosità **successivamente** al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021.

Detti soggetti hanno diritto al rimborso della prima rata IMU 2021 con le modalità che verranno stabilite da apposito decreto da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore di detta legge di conversione.
Con Decreto 30/09/2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 29/10/2021, del Ministero delle Economia e Finanze, sono state stabilite le modalità di rimborso della prima o unica rata IMU versate entro il 16 giugno 2021, prima dell'entrata in vigore dell'esenzione, presentando apposita istanza nella quale si dichiara tra l'altro la concessione in locazione ad uso abitativo dell'immobile con gli estremi del provvedimento con cui è stata ottenuta una convalida di sfratto per morosità nei termini di cui al citato decreto.
Il modulo di richiesta di rimborso del Comune di Modena è stato aggiornato in tal senso e pubblicato nel sito istituzionale dell'Ufficio Tributi.
Si ricorda che entro il 30 giugno 2022 deve essere presentata la dichiarazione IMU 2021 per attestare il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione dall'IMU , compresa l'indicazione dell'importo del rimborso nello spazio dedicato alle Annotazioni.

APPENDICE NORMATIVA anno 2022

LEGGE 27/12/2019, N. 160 - LEGGE DI BILANCIO 2020
Articolo 1, comma 751:

A decorrere **dal 1° gennaio 2022** i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.
L'ambito applicativo dei **beni merce** è descritto in Appendice nell'apposita sezione "Fabbricati costruiti e destinati alla vendita da impresa costruttrice".

DECRETO LEGGE 14/08/2020, n. 104 convertito dalla Legge 13/10/2020, n. 126 (art. 78, comma 3)

Anche per l'anno 2022, come già nel 2021, **non** è **dovuta** l'Imposta Municipale Propria **(IMU)** per gli **immobili** rientranti nella categoria catastale ***D/3*** destinati *a spettacoli* ***cinematografici***, ***teatri*** ***e*** ***sale per concerti*** ***e*** ***spettacoli,*** a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 78 del citato decreto.

DECRETO LEGGE 21/10/2021, n. 146 coordinato con la Legge di conversione 17/12/2021, n. 215 (art. 5-*decies*) che modifica l'articolo 1, comma 741, lett. b) della Legge 27/12/2019, n. 160

La previsione, così come integrata, definisce per abitazione principale l'**unica unità** immobiliare, nella quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano** abitualmente **e risiedono** anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale **o in comuni diversi**, le **agevolazioni** per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare **si applicano** per un **solo immobile**, **scelto dai componenti del nucleo familiare**.
Pertanto, a partire dal 2022 è riconosciuta per legge l'esenzione ad un'**unica abitazione** "**scelta**", non solo in caso di due abitazioni nello stesso comune ma anche in comuni diversi.

NEW! in discontinuità con le normative precedenti**,** la Corte Costituzionale con la **sentenza n. 209 del 13/10/2022**, ha dichiarato fondata la questione d'illegittimità per la violazione del principio d'uguaglianza, che aveva sollevato davanti a sé con l'ordinanza n. 50/2022, riconoscendo l'**abitazione principale** nell'**alloggio dove il soggetto passivo ha la residenza anagrafica** e **la dimora abituale** indipendentemente dal luogo di residenza e dimora degli altri componenti del nucleo familiare.
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 Tari ecc...

LEGGE 30/12/2021, n. 234 - LEGGE DI BILANCIO 2022
Articolo 1, comma 743:

per il **solo** anno **2022** è prevista la **riduzione d'imposta al 37,5** per cento a favore dei **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** **per la sola unità immobiliare ad uso abitativo**, **non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia** a titolo di proprietà o usufrutto.
Si ricorda che nel 2021 era prevista la riduzione d'imposta nella misura della metà, ai sensi della Legge 30/12/2020, n. 178 – Legge di Bilancio 2021, articolo 1, comma 48.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, la norma fa **esclusivo** riferimento ai ***<< soggetti non residenti nel territorio dello Stato >>*** senza prevedere al contempo l'iscrizione degli stessi all'AIRE - diversamente da quanto richiesto nel regime precedente dall'articolo 9-bis del Decreto Legge 47/2014 – 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.***

DECRETO LEGGE 21/06/2022, N. 73 convertito nella Legge 19/08/2022, n. 122
Articolo 35, comma 4:
differimento del **termine di presentazione della presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2021**, anche per gli Enti non commerciali, ai sensi dell'articolo 35, comma 4, del Decreto Legge 21/06/2022 n. 73 convertito nella Legge 19/08/2022, n. 122 dal 30 giugno **al 31 dicembre 2022** prorogato al 2 gennaio 2023 (31 dicembre 2022 sabato).
Articolo 7
L'attestazione di conformità prevista per i contratti a canone concordato **può** essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi:

1. il **medesimo contenuto** del contratto per cui è stata rilasciata;
2. le **medesime caratteristiche dell'immobile** fino ad eventuali variazioni delle stesse;
3. il **medesimo Accordo territoriale**.

si precisa che *il primo requisito riguarda solo l'invarianza del contenuto contratto, e non del conduttore/inquilino*.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE del 29/07/2022
approvazione del modello di dichiarazione IMU, di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge 27/12/2019, n. 160 e relative Istruzioni e nuova modalità di trasmissione telematica attraverso il canale Fiscoline/Entratel, che si aggiunge a quelle precedenti.

DECRETO LEGGE 29/12/2022 n.198 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi"
è stato **ulteriormente differito** il t**ermine di presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2021**, anche per gli enti non commerciali, dal 31 dicembre 2022 **al 30 giugno 2023.**

APPENDICE NORMATIVA anno 2023

LEGGE 29 DICEMBRE 2022, N. 197 (LEGGE DI BILANCIO 2023)
Articolo 1, comma 81:

l'articolo 1, comma 81, aggiunge a decorrere dal 1° gennaio 2023 la lett. g-*bis*) all'articolo 1, comma 759 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 prevedendo una nuova fattispecie in esenzione per << gli **immobili non utilizzabili** né **disponibili**, **per i quali** sia stata presentata **denuncia all'autorità giudiziaria** in relazione ai **reati** di cui agli articoli **614, secondo comma**, o **633** del **codice penale** o **per** la cui **occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale**. Il **soggetto passivo comunica al comune interessato**, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, **il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione**. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione >>.

*La **nuova esenzione** si rende **applicabile** nei casi di **occupazione abusiva** degli immobili, ovvero di fabbricati, terreni ed aree fabbricabili, **a condizione** che sia stata **presentata denuncia** o **iniziata azione giudiziaria penale** nell'ipotesi di azione d'ufficio per i reati del codice penale, di cui agli articoli 614, comma 2* per chi si trattiene nel domicilio altrui contro l'espressa volontà del titolare *e 633* per chi invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto.
E' prevista inoltre una comunicazione da parte del soggetto passivo, secondo modalità telematiche che dovranno essere stabilite con decreto ministeriale, con le quali comunicare la sussistenza e la cessazione del diritto all'esenzione.

DECRETO DEL 4/05/2023 del Ministero dell'Economia e delle Finanze
approvazione del **Modello di Dichiarazione IMU ENC** e delle relative Istruzioni con le specifiche tecniche per la trasmissione telematica.
Chi ha già presentato la dichiarazione utilizzando il modello precedente non deve ripresentarla, se non ha informazioni ulteriori da dichiarare.

DECRETO LEGGE 01/06/2023, n. 61 "Interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023"

Articolo 1 "Sospensione dei termini in materia di adempimenti e versamenti tributari e contributivi":
Ai soggetti che, **alla data del 1° maggio 2023**, avevano la **residenza** ovvero la **sede legale** o la sede **operativa nei territori** indicati **nell'Allegato 1** è applicata la **sospensione** dei termini ordinari dei **versamenti tributari** e degli **adempimenti dichiarativi** in **scadenza nel periodo dal 1° maggio al 31 agosto 2023**. (commi 1 e 2).
I **versamenti sospesi** sono **effettuati**, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in unica soluzione **entro il 20/11/2023**: non si procede al rimborso di quanto già versato (comma 5); sempre entro tale data devono essere effettuati **anche** gli **adempimenti dichiarativ**i.

Sono **inoltre sospesi** i **versamenti**, tributari e non, **in scadenza nel periodo compreso dal 1° maggio al 31 agosto 2023**, derivanti da **cartelle esattoriali**, **avvisi di accertamenti esecutivi** di cui all'articolo 1, comma 792, della Legge 27/12/2019, n. 160, **ingiunzioni fiscali** di cui al Regio Decreto 14/04/1910, n. 639 degli enti territoriali o dei soggetti affidatari di cui all'articolo 53 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 (commi 4 e 7). Tali **versamenti riprenderanno** a decorrere **dalla scadenza del periodo di sospensione** ovvero dal 1° settembre 2023.

Si applica, altresì, la disciplina prevista dall'art. 12, commi 1 e 3, del Decreto Legislativo 24 settembre 2015, n. 159 (comma 8); per cui per il periodo di sospensione opera, per il corrispondente periodo di tempo, la sospensione della decorrenza dei termini previsti per gli adempimenti anche processuali, nonché dei termini di prescrizione e decadenza in favore degli enti impositori/creditori.

E' prevista anche la sospensione dei versamenti e degli adempimenti previsti per l'adesione ad uno degli istituti di definizione agevolata della c.d. "tregua fiscale" sempre in scadenza nel periodo della sospensione (comma 9).

Con riferimento ai territori indicati nell'allegato 1, per le utenze a rete (acqua, luce e gas) e quelle relative ai **rifiuti urbani**, l'Autorità di regolazione per l'energia, reti e ambiente (**ARERA**) con **propri provvedimenti disciplina** le modalità per la **sospensione temporanea**, per un periodo non superiore a sei mesi, a decorrere dal 1° maggio 2023, dei termini di pagamento anche per le rate con scadenza nel predetto periodo (comma 12).

Breve excursus sull'applicazione delle imposte a partire dall'anno 2012

2012 IMU sperimentale (applicata su tutti gli immobili - quota Comune e quota Stato)

2013 IMU (MINI IMU ed esoneri dall'IMU di alcune tipologie in corso d'anno)

2014 IMU (applicata a tutte le tipologie di immobili)
TASI (applicata solo agli immobili esenti da IMU)

2015 IMU (applicata in generale a tutte le tipologie di immobili)
TASI (estesa in generale a tutte le tipologie di immobili)

2016 IMU (applicata in generale a tutte le tipologie di immobili e introdotte alcune esenzioni/agevolazioni)
TASI (applicata in generale a tutte le tipologie di immobili e introdotte agevolazioni ed esenzione dell'abitazione principale)

2017 IMU/TASI (applicate come 2016)

2018 IMU/TASI (applicate come 2017)

2019 IMU/TASI (applicate come 2018 con introduzione di alcune agevolazioni/esenzioni)

2020 NUOVA IMU (applicata unica aliquota IMU) – abolite la precedente IMU e la TASI in IUC

2021 NUOVA IMU (applicata come 2020)

2022 NUOVA IMU (applicata come 2021 e 2020)

2023 NUOVA IMU (applicata come 2022, 2021 e 2020)

ALIQUOTE IMU 2023

Le **aliquote IMU 2023** sono le **stesse aliquote** approvate nel **2020** con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 26 marzo 2020 , pubblicata in data 23 aprile 2020 nel Portale del Federalismo fiscale così come *integrata* dalla deliberazione consiliare n. 35 del 23 luglio 2020, pubblicata in data 13 agosto 2020 nel Portale del MEF e confermate nel 2021 e 2022.

Le aliquote IMU agevolate si applicano esclusivamente nella misura massima di una 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.

L' aliquota statale deve essere utilizzata solo per i fabbricati di categoria "D" per i quali rimane la quota Stato.

ALIQUOTE (per cento)	IMU	IMU STATO
– abitazione principale (A/1 – A/8 – A/9) e pertinenze *con detrazione IMU di euro 200*	**0,60**	
– *alloggi e pertinenze regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi Case Popolari (Acer) con detrazione IMU di euro 200*	***0,76***	
– alloggi (esclusi A/1, A/8 e A/9) e pertinenze in comodato a personale medico, infermieristico, sanitario e socio-sanitario con i requisiti previsti	***0,00***	
– alloggi (esclusi A/1, A/8 e A/9) e pertinenze in comodato a parente di primo grado in linea retta con i requisiti previsti * AVVERTENZA	**1,10**	
– alloggi e pertinenze **affittati** con contratto agevolato (L.431/98 art. 2 c. 3 e 5, co. 2 e 3) e attestazione di conformità a: • **persone fisiche** • **studenti** fuori sede per almeno 12 mesi	**0,76**	
– alloggi e pertinenze affittati al Comune nell'ambito del Servizio *"Agenzia Casa"*	**0,50**	
– alloggi e pertinenze **regolarmente** assegnati con graduatorie pubbliche **o su indicazione** formale **del Comune** per esigenze sociali abitative con canone pari o inferiore a quello stabilito dall'Accordo Territoriale vigente	**0,76**	
– fabbricati iscritti o iscrivibili nelle categorie catastali **A/10,C/1,C/3, C/4, utilizzati direttamente** dal proprietario o titolare di diritto reale di godimento sugli stessi per attività d'impresa, anche lavoro autonomo	**0,97**	
– fabbricati iscritti o iscrivibili nel **gruppo D, utilizzati direttamente** dal proprietario o titolare di diritto reale di godimento sugli stessi per attività d'impresa, anche lavoro autonomo, esclusi i fabbricati di categoria cat. D/5	**0,21**	**0,76**

– fabbricati ad uso produttivo iscritti o iscrivibili nel **gruppo D**, compresi i D/5	**0,30**	**0,76**
_ fabbricati di categoria B/5 dove è svolta direttamente dal proprietario, avente natura di società cooperativa a responsabilità limitata sociale (Scarl), a mutualità prevalente di diritto con qualifica di onlus, attività didattica paritaria disciplinata dalla Legge 28 marzo 2003 n. 53.	**0,76**	
– fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993 n. 557 convertito in legge e all'art.13, comma 8, del D.L. 201/2011 e successive modifiche	**0,10**	
– terreni agricoli non posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli	**1,06**	
– aree fabbricabili	**1,14**	
– altri immobili, diversi da quelli suindicati	**1,14**	

* AVVERTENZA : anche nella nuova IMU per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado è riconosciuta una *riduzione del 50%* della base imponibile se sussistono i requisiti di legge previsti, *estesa* anche al coniuge del beneficiario in caso di morte di quest'ultimo in presenza di figli minori; si precisa che a questa agevolazione può aggiungersi anche l'aliquota agevolata comunale dell' 1,10 per cento prevista se sussistono i requisiti stabiliti dall'Ente. Analogamente alla previsione statale, solo nel caso di comodato stato + comodato comune è stata introdotta dal Comune l'estensione dell'aliquota agevolata IMU dell'1,10 per cento al coniuge del beneficiario in caso di morte dello stesso in presenza di figli minori.
Si possono pertanto verificare le seguenti situazioni:

• **requisiti per solo comodato stato**	riduzione 50% base imponibile estesa, in caso di morte del beneficiario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori	**1,14**
• **requisiti per solo comodato comune**	nessuna riduzione base imponibile	**1,10**
• **requisiti per comodato stato e per comodato comune**	riduzione 50% base imponibile estesa, in caso di morte del beneficiario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori	**1,10**

***N.B.** : si invita a consultare la Guida Imu in merito alle comunicazioni/dichiarazioni previste per l'applicazione delle aliquote agevolate.*

Ufficio Tributi
Via Santi, 40 Tel. 059.2032614

Orari di apertura

mercoledì 8,30 - 13,00
lunedì / giovedì 8,30 - 13,00 / 14,30-18,00

Info: www.comune.modena.it