



Unione Comuni Modenesi Area Nord - Servizio Tributi
Via Giolitti 22 – 41037 Mirandola (MO)
COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2025

Per il corrente anno d'imposta 2025, il Comune di San Felice sul Panaro ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27 febbraio 2025 le nuove aliquote IMU di seguito riportate:

Aliquota pari allo **0,60%** per l'**abitazione principale** classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** con relative pertinenze e detrazione di 200,00€.

Aliquota pari allo **0,10%** per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993;

Aliquota pari al **1,06%** per i **fabbricati gruppo D** (escluso categoria castale D/10) ad esempio immobili locati non utilizzati direttamente dal soggetto passivo;

Aliquota pari allo **1,00%** per **terreni agricoli e aree edificabili**;

Aliquota pari allo **0,98%** per i fabbricati di categoria **D/1 - D/7 - D/8 - C/1 - C/3 utilizzati direttamente** dal soggetto passivo per lo svolgimento in proprio di attività produttive e/o commerciale o per l'esercizio di arti o professioni;

Aliquota pari allo **1,00%** per le **abitazioni a disposizione**, non locate e non concesse in comodato.

IMMOBILI UTILIZZATI DIRETTAMENTE

Si precisa che l'aliquota dello 0,98% relativa ai fabbricati D/1 – D/7 – D/8 – C/1 - C/3 è applicabile solo nel caso di immobili che sono utilizzati direttamente dal soggetto passivo. Pertanto, ad esempio, gli immobili di proprietà delle società immobiliari che vengono dati in locazione ad altro soggetto soggiacciono all'aliquota del 1,00% per i fabbricati di categoria D/1 – D/7 – D/8.

FABBRICATI MERCE

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (Art. 1, comma 769, Legge n. 160/2019). Si precisa che la dichiarazione è a pena di decadenza.

DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

COMODATI

Per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50% (Art. 1, comma 747, lett. c, legge 160/2019). L'agevolazione spetta a condizione che il comodante risieda e dimori nel Comune di San Felice sul Panaro, possieda al massimo due abitazioni non di lusso che insistono sul territorio del Comune di San Felice sul Panaro, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio che la utilizza come propria abitazione principale. Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per le **pertinenze** dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per usufruire dell'agevolazione il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Il contribuente è poi tenuto a presentare la dichiarazione Imu.

L'aliquota da utilizzare è quella pari al 1,00 per cento.

Attenzione: la riduzione del 50% non si applica nel caso in cui comodatario e comodante siano comproprietari dell'abitazione concessa in comodato.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25% (art. 1, comma 760, legge 160/2019). È necessario che il contratto di locazione riporti, nell'ipotesi in cui le parti non si siano avvalse delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, l'attestazione sottoscritta da una delle organizzazioni di categoria.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare la dichiarazione Imu.

L'aliquota da utilizzare è quella pari al 1,00 per cento.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

Art. 1, comma 48 della legge n. 178/2020 - Riduzione dell'IMU pari al 50% su un'unica unità abitativa non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. L'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

IMMOBILI INAGIBILI SISMA

Si precisa che a decorrere dal 2024 non è stata confermata la disposizione normativa che esentava gli immobili distrutti o inagibili a causa degli eventi sismici del 2012. Pertanto, tali immobili sono soggetti al regime ordinario, ed in caso di persistente inagibilità si avrà diritto alla riduzione del 50%, come per tutti gli altri immobili inagibili. Con riferimento alle principali casistiche si precisa:

- a) se l'immobile è ancora inagibile ed iscritto in catasto con rendita, l'IMU è dovuta con la riduzione dell'imposta del 50%, considerando la rendita catastale;
- b) se l'immobile è in corso di ristrutturazione, anche se accatastato con rendita, l'IMU va corrisposta considerando il valore dell'area fabbricabile;
- c) se l'immobile è stato accatastato in categoria F/2 e non sono in corso lavori di ristrutturazione, lo stesso è soggetto ad IMU come area fabbricabile

Sotto il profilo dichiarativo, si precisa che l'immobile inagibile, ma non oggetto di ristrutturazione, non deve essere dichiarato, in quanto l'inagibilità è già conosciuta dal Comune. Nei casi, invece, in cui l'immobile debba essere valorizzato come area fabbricabile, occorre presentare la dichiarazione IMU con riferimento al valore venale dell'area.

VERSAMENTI

Il pagamento deve essere effettuato dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta si esegue in due rate:

PRIMA RATA: ENTRO IL 16 GIUGNO 2025

SECONDA RATA: ENTRO IL 16 DICEMBRE 2025

L'imposta dovuta per l'anno in corso può essere versata in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Esempio: IMU complessivamente dovuta uguale a € 18,00 (di cui € 7,00 in acconto e € 11,00 a saldo). Il versamento in acconto non deve essere effettuato, mentre col saldo si verserà l'intero importo pari a € 18,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del **modello F24**. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale D calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale, deve essere versata utilizzando il codice tributo 3930.

Gli altri codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:

Descrizione	IMU Comune	IMU Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU per i terreni agricoli o incolti	3914	
IMU per le aree fabbricabili	3916	
IMU per gli altri fabbricati	3918	
IMU fabbricati D	3930	3925

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è, per il **Comune di San Felice sul Panaro, H835**.

Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

ARROTONDAMENTO - L'importo da versare **per ogni singolo rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro** con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare nel rigo F24: 118,49 euro diventa 118,00 euro; totale da versare nel rigo F24: 118,50 euro diventa 119,00 euro).

È possibile calcolare l'IMU online:

<https://www.comuneweb.it/egov/SanFeliceSP/Calcolo.html>

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2024– da presentare entro il 30 Giugno 2025

Con decreto ministeriale 24 aprile 2024 sono stati approvati i nuovi modelli di dichiarazione IMU e IMU Enti non commerciali, con le relative istruzioni, scaricabili al link [Dipartimento Finanze - D.M. del 24 aprile 2024](#), oppure dal sito web del Comune di San Felice sul Panaro.

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato.

Inoltre la dichiarazione va sempre presentata quando il contribuente usufruisce di agevolazioni o esenzioni.

CASISTICA RICORRENTE

- **Abitazione principale**
 - Se l'immobile cessa o diventa abitazione principale del soggetto passivo, questo deve essere dichiarato. **Si ricorda che nell'IMU l'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo ha sia la residenza che la dimora abituale;**
- **Pertinenze**
 - Le pertinenze dell'abitazione principale vanno dichiarate. La normativa pone vincoli al numero di pertinenze, ovvero possono considerarsi tali una per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7. Se unitamente all'abitazione è accatastata anche una pertinenza, come una soffitta o una cantina che andrebbero accatastata in categoria C/2, ed il contribuente possiede un'altra pertinenza di categoria C/2 accatastata separatamente, questa non può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale e conseguentemente andrà dichiarata e sarà soggetta all'aliquota ordinaria.
 - I C/2, C/6 e C/7 che non sono destinati a pertinenza, ovvero quelli che pur destinati a pertinenza eccedono i limiti di cui al punto precedente (come nel caso di due C/6 destinati a pertinenza) devono essere sempre dichiarati;
- **Abitazione assegnata, con provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli minori e dei figli maggiorenni portatori di handicap grave.** In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.
- **Immobili posseduti da anziani o disabili che hanno la residenza in istituti di ricovero o sanitari.** La dichiarazione deve essere presentata, al fine di individuare l'abitazione principale assimilata. Il Comune ha deliberato di considerare l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, assimilata all'abitazione principale, a condizione che la stessa non sia locata.
- **Immobili esenti.** In tutti i casi di esenzione, fatta eccezione per quella collegata alla categoria catastale E, la dichiarazione IMU va sempre presentata ogni anno, anche in assenza di variazioni.

- **La dichiarazione deve essere presentata, a titolo non esaustivo, anche nei seguenti casi:**
 - il fabbricato inagibile, ritorna ad essere agibile/abitabile;
 - il terreno agricolo ha diritto all'esenzione in quanto posseduto da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo professionale;
 - l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
 - risoluzione del contratto di leasing, anche nell'ipotesi di mancata riconsegna del fabbricato;
 - l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
 - l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
 - il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
 - l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
 - il valore dell'area fabbricabile è variato (in aumento o diminuzione) rispetto a quello dell'anno precedente;
 - si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
 - è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
 - è intervenuta la "fusione fiscale" di due unità abitative;
 - per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, valorizzato a scritture contabili, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
 - l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);
 - l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma;
 - l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di liquidazione giudiziale o di liquidazione coatta amministrativa
 - La dichiarazione IMU/IMPi deve essere presentata esclusivamente, secondo modalità telematica, se riguarda l'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", di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g-bis) della legge n. 160 del 2019. La dichiarazione deve essere trasmessa, con la medesima modalità, anche allorché cessa il diritto all'esenzione.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al Comune di San Felice sul Panaro, il quale rilascia apposita ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" e con l'indicazione dell'anno di riferimento.

In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

La dichiarazione può essere inviata anche telematicamente a mezzo posta certificata alla PEC ufficiotributi.unione@pec.it

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

I modelli di dichiarazione e di comunicazione sono disponibili presso il Servizio Tributi e sul sito web: www.comune.sanfelice.mo.it

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Servizio Tributi del Comune di San Felice sul Panaro – (Tel.0535/621534), negli orari di apertura al pubblico.

E' possibile rivolgersi anche direttamente al Comune di Mirandola negli orari di apertura al pubblico. (Tel 0535/621517)