

GUIDA al prospetto **ALIQUOTE IMU 2026** - COMUNE DI MODENA

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9		0.6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale		0.1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D - quota 0,76% riservata allo Stato (cod. trib. 3925) e quota 0,30% riservata al Comune (cod. trib. 3930)		1.06%
Terreni agricoli		1.06%
Aree fabbricabili		1.14%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1.14%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Abitazione locata o in comodato</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Tipo contratto: locazione a studenti ai sensi dell'art. 5, comma 2, della Legge n. 431/1998 e s.m.i. ● Durata del contratto non inferiore a (mesi), specificare: 9 (nove) ● Condizioni locatario/comodatario: Studenti 	0.80%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Abitazione locata o in comodato</p> <p>- Tipo contratto: locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n.431/1998 e s.m.i.</p> <p><i>s'intende la locazione per utilizzo abitativo.</i></p>	0.80%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Abitazione locata o in comodato tramite Agenzia Casa o assegnata con graduatorie pubbliche/su indicazioni del Comune con canone pari o inferiore a quello dell'Accordo Territoriale</p> <p>- Tipo contratto: Accordi/Patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative (come definiti nel regolamento)</p>	0.30%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità	0.50%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Immobili di categoria A10, C</p> <p>Categoria catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/1 Negozi e botteghe - C/3 Laboratori per arti e mestieri - C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - A/10 Uffici e studi privati <p>- Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo per cui rientrano anche i locatari finanziari ed i concessionari</p> <p>- Destinazione d'uso: Utilizzato per attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni</p>	0.97%

Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	<p>Abitazione locata o in comodato</p> <p>Categorie catastali A (da A/1 a A9)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo contratto; comodato d'uso gratuito - Condizioni locatario/comodatario: Parenti sino al primo grado - Locatario/comodatario: non titolare di proprietà o altro diritto reale di godimento su immobili <i>nel comune</i> - Destinazione d'uso: purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale. <p><i>beneficiario maggiorenne.</i></p>	1.06%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	<p>Categoria catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D/1 Opifici - D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro) - D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro) - D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro) - D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) - D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - Fabbricati a disposizione o utilizzati: Immobili utilizzati direttamente dal soggetto passivo <i>per cui rientrano anche i locatari finanziari ed i concessionari</i> <p>Destinazione d'uso: Utilizzato per attività produttiva e/o commerciale o per l'esercizio di arti e professioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Esclusi D/5</i> - <i>quota 0,76% riservata allo Stato (cod. trib. 3925)</i> - <i>quota 0,29% riservata al Comune (cod. trib. 3930)</i> 	1.05%

Si ricorda che solo per i fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale D l'imposta IMU deve essere determinata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento per lo Stato e l'aliquota "differenza" per il Comune, come da indicazione riportata nel prospetto di cui sopra.

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

Immobili di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore con eventuali condizioni dell'esenzione presenti nel regolamento:

l'esenzione dal pagamento della quota comune dell'imposta municipale propria, in virtù dell'articolo 4, comma 5, del Decreto Legislativo 04/05/2001, n. 207 nei confronti delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP) costituite ai sensi dell'articolo 25 della Legge regionale Emilia Romagna 12/03/2003, n. 2.

L'esenzione non opera nei confronti della quota d'imposta riservata allo Stato.

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Pertanto, le pertinenze seguono il trattamento dell'alloggio principale della fattispecie agevolativa, cui sono accessorie, nella misura delle unità espressamente indicate nel contratto (locazioni, comodati) e/o atti formali registrati.

AVVERTENZA COMODATO STATO E COMUNE : anche nella nuova IMU per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado è riconosciuta una *riduzione statale 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 comunale dell' 1,06 per cento prevista se sussistono i requisiti stabiliti dall'Ente. Analogamente alla previsione statale, solo nel caso di comodato stato + comodato comune, è stata prevista anche dal Comune l'estensione dell'aliquota IMU dell'1,06 per cento al coniuge del beneficiario in caso di morte dello stesso in presenza di figli minori.

Si possono pertanto verificare le seguenti situazioni:

	aliquota
– 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	1,06
– 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	1,06