

# REGOLAMENTO IMU



## COMUNE DI CASTELLALTO

Via Madonna Degli Angeli, 21

64020 Castellalto (TE)

C.F. 8004770675

P.I. 00267060671

<http://www.comune.castellalto.te.gov.it/>

[castellalto.segreteria@raccomandatacertificata.it](mailto:castellalto.segreteria@raccomandatacertificata.it)

[castellalto.ragioneria@raccomandatacertificata.it](mailto:castellalto.ragioneria@raccomandatacertificata.it)

Approvato con Delibera C.C. n. .... del .....

# REGOLAMENTO IMU

## ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione nel Comune di Castellalto dell'Imposta Municipale Propria istituita, a decorrere dall'anno 2020, dai commi 739-783 dell'art. 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446.
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

## ART. 2 – PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Ai sensi dell'art. 1 comma 740 L. n. 160/2019, presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.

## ART. 3 – DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di cui all'articolo 1 si intende per:

a) fabbricato, l'unità immobiliare che è iscritta, o che deve essere iscritta, al Catasto Edilizio Urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è utilizzato;

b) abitazione principale, l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel 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, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Si considerano altresì abitazioni principali le fattispecie individuate all'art. 10 del presente regolamento;

c) pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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;

d) area fabbricabile è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.;

# REGOLAMENTO IMU

e) terreno agricolo, si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato, ovvero sono considerati terreni agricoli tutti quelli che non rientrano nella definizione di area fabbricabile, di cui alla lettera precedente del presente articolo, che siano o meno coltivati.

## **Art. 4 – SOGGETTO ATTIVO E SOGGETTO PASSIVO**

1. Il soggetto attivo dell'imposta sono il Comune in cui insiste, interamente o prevalentemente la superficie dell'immobile oggetto di imposizione, e lo Stato limitatamente al gettito dell'imposta relativa agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, così come stabilito all'art. 5 del presente regolamento.

2. Ai sensi del comma 743 dell'art. 1 della L. n. 160/2019, i soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Sono inoltre soggetti passivi:

- a) il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- b) il concessionario, nel caso di concessione su aree demaniali;
- c) per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

## **ART. 5 - IMPOSTA RISERVATA ALLO STATO**

1. Ai sensi del comma 744 dell'art. 1 L. n. 160/2019 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dal Comune e che insistono sul rispettivo territorio. La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'Imposta Municipale Propria.

2. Le attività di accertamento e riscossione sono eseguite dal Comune di Castellalto, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

## **ART. 6 - BASE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI**

1. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dei commi 745-746 dell'art 1 della L. n. 160/2019.

2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi del comma 48 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori previsti dal comma 745 dell'art. 1 L. n. 160/2019.

3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge

# REGOLAMENTO IMU

11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare 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, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

## **ART. 7 – BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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 e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato.

3. Qualora un'area sia resa inedificabile dagli strumenti urbanistici, il contribuente non è più tenuto al versamento dell'imposta a decorrere dalla data di adozione della variante.

4. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, il Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale, determina per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Castellalto. Non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella delibera sopra richiamata, di conseguenza non costituiscono diritto al rimborso eventuali somme versate in eccedenza in seguito al calcolo dell'imposta sulla base di valori superiori ai minimi fissati dalla Giunta Comunale per le aree fabbricabili.

## **ART. 8 – RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE**

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42;

b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, purché:

- il contratto sia registrato;
- il comodante possieda solo l'abitazione sita nel Comune di Castellalto concessa in comodato, ovvero anche una seconda abitazione che sia adibita a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

# REGOLAMENTO IMU

- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile oggetto del comodato. Il comodante può beneficiare della riduzione della base imponibile anche in caso di decesso del comodatario, purché l'immobile rimanga l'abitazione del coniuge di quest'ultimo e vi siano figli minori.

2. L'inagibilità o inabitabilità di cui alla precedente lett. b) consiste in un degrado strutturale sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, per i quali sono necessari interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. c) e d) del D.p.R. n.380/2001. Deve pertanto trattarsi di fabbricati diroccati, pericolanti e fatiscenti. Tali caratteristiche devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili con il mero stato di abbandono e di non utilizzo del bene. Non costituisce causa di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento alle utenze di gas, energia elettrica o altri servizi pubblici. Essa è accertata dall'Ufficio Urbanistica 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge, la riduzione della base imponibile ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione sostitutiva di cui sopra.

## **ART 9 – DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E ALLOGGI ASSEGNATI DAGLI ISTITUTI PUBBLICI**

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

2. La medesima detrazione si applica anche agli immobili regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le Case Popolari (IACP). Resta ferma l'applicazione dell'aliquota base. Il versamento va effettuato interamente a favore del Comune in quanto non trova applicazione la riserva a favore dello Stato. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire della agevolazione di cui al presente articolo, dovranno essere dichiarate in apposita autocertificazione da presentarsi entro la scadenza del versamento della rata a saldo.

## **ART. 10 – ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

1. In applicazione della facoltà di cui all'art.1 comma 741 lett. c) L.160/2019, si considera direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, 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.

2. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

3. Si considerano altresì assimilate alle abitazioni principali:

# REGOLAMENTO IMU

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ovvero destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- b) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, purché adibiti ad abitazione principale;
- c) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, costituendo tale provvedimento, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, diritto di abitazione in capo dal genitore affidatario;
- d) 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 e da quello dipendente delle 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 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

4. Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire della agevolazione del presente articolo dovranno essere oggetto di apposita dichiarazione.

## **ART. 11 – ESENZIONI**

1. Sono esenti dall'imposta le fattispecie individuate al comma 759 dell'art. 1 della L. n. 160/2019, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

2. Sono esenti dall'imposta, i terreni agricoli ricadenti nei Comuni individuati con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle politiche agricole alimentari e forestali, e dell'interno, ai sensi del comma 5-bis art. 4 del DL n. 16-2012 e s.m.i, con eventuale diversificazione tra terreni posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, e gli altri, sulla base dell'altitudine riportata nell'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

## **ART. 12 –DIFFERIMENTO TERMINI DI VERSAMENTO**

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti nei seguenti casi

- a) qualora si verificano situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
- b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.

2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

# REGOLAMENTO IMU

3. Resta inteso che il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

## **ART. 13 – VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI**

1. L'imposta è di norma versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta effettivamente dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, relativamente ai cespiti condivisi.

2. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno a essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

## **ART. 14 – INTERESSI**

1. Sulle somme dovute per imposta e non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

## **ART. 15 – VERSAMENTI DI MODESTA ENTITÀ E ARROTONDAMENTI**

1. Il contribuente è esonerato dal versamento dell'imposta se l'importo dovuto è uguale o inferiore a 12,00 Euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

2. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L'arrotondamento, nel caso di impiego del modello F24, deve essere operato per ogni codice tributo.

## **ART. 16 – RIMBORSI E COMPENSAZIONE**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura stabilita dalla Legge, con maturazione giorno per giorno e con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

3. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purché riferite allo stesso tributo. Il Funzionario Responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

5. Non si fa luogo al rimborso ovvero alla compensazione di cui ai commi precedente delle somme versate e non dovute, per importi uguali o inferiori a 12,00 Euro.

# REGOLAMENTO IMU

## **ART. 17 – TERMINI E MODALITA' DI DICHIARAZIONE**

1. I soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali, presentano la dichiarazione relativa all'IMU entro il termine del 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. In caso di più contitolari, è ammessa la presentazione di una dichiarazione congiunta.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Ai sensi del comma 770 dell'art. 1 della L. n. 160/2019, gli enti non commerciali 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. La dichiarazione di tali soggetti non ha effetto anche per gli anni successivi e pertanto deve essere presentata ogni anno.
4. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

## **ART. 18 – FUNZIONARIO RESPONSABILE**

Il Comune designa il Funzionario responsabile del tributo a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale. Il Funzionario responsabile ha altresì il potere di sottoscrivere i provvedimenti riguardanti tali attività (quali accertamenti, rimborsi, dinieghi) e rappresenta il Comune nei giudizi promossi per controversie relative al tributo stesso.

2. Il Funzionario responsabile del tributo può essere altresì nominato, con apposita delibera del dirigente o del responsabile apicale del Comune, Funzionario responsabile della riscossione cui sono attribuiti i poteri e le funzioni i cui all'art. 1 co. 793 L. n. 160/2019.

## **ART. 19 – RISCOSSIONE COATTIVA**

1. La riscossione coattiva è affidata ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D.Lgs 446/97 .
2. Non si fa luogo all'accertamento e alla riscossione coattiva se l'ammontare dell'imposta, maggiorata delle sanzioni ed interessi, risulta inferiore a euro 30,00.

## **ART. 20 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano in luogo di qualsiasi altra disposizione regolamentare con esse in contrasto.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2020.