

**COMUNE DI MONTANO LUCINO
(Provincia di COMO)**

IMU

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con delibera di C.C. n. 20 del 29/07/2020

INDICE

Articolo 1 – Oggetto	3
Articolo 2 – Soggetti passivi – Specifiche	3
Articolo 3 – Fattispecie imponibili – Specifiche	3
Articolo 4 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	4
Articolo 5 – Aree fabbricabili divenute inedificabili	5
Articolo 6 – Base imponibile ridotta – Specifiche	5
Articolo 7 – Esenzioni – Specifiche	6
Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato	6
Articolo 9 – Agevolazioni – Specifiche	7
Articolo 10 – Versamenti – Specifiche	7
Articolo 11 - Versamenti effettuati da un contitolare	7
Articolo 12 – Differimento del termine di versamento	7
Articolo 13 - Versamenti minimi	7
Articolo 14 – Interessi moratori	8
Articolo 15 – Rimborsi e compensazione	8
Articolo 16 – Accertamento esecutivo e rateazione – Specifiche	8
Articolo 17 – Entrata in vigore del regolamento	8

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 – Soggetti passivi – Specifiche

1. I soggetti passivi sono disciplinati dall'art. 1, comma 743, legge 27/12/2019 n. 160 e s.m.i.
A titolo esemplificativo, è soggetto passivo:
 - il Trustee, poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust;
 - il coniuge superstite, poiché titolare del diritto di abitazione ex art. 540 c.c.;
 - il coniuge assegnatario in presenza di figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti, poiché titolare del diritto di abitazione sull'immobile assegnato;
 - il consorzio di bonifica poiché concessionario ex lege dei beni demaniali affidati per l'espletamento delle attività istituzionali.
2. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. Con la risoluzione anticipata del contratto, pertanto, la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing, a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del bene.

Articolo 3 – Fattispecie imponibili – Specifiche

1. Le fattispecie imponibili sono definite dall'art. 1, comma 741, legge 27/12/2019 n. 160 e s.m.i.
Con riferimento alle stesse si specifica quanto segue:
 - a) Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato, purchè non iscritto in catasto. L'iscrizione in catasto, anche se riferita ad un fabbricato non ultimato o in corso di costruzione, infatti, realizza, di per sé, il presupposto necessario e sufficiente per assoggettare l'immobile, quale fabbricato, all'imposta.
La data di ultimazione lavori deve essere comprovata producendo copia della specifica comunicazione inoltrata all'ufficio tecnico.
Le variazioni delle rendite che siano state proposte a mezzo doc-fa ai sensi del D.M. 701/1994 decorrono dalla data di iscrizione in atti della rendita proposta, ove la rettifica sia stata effettuata dall'Ufficio del territorio entro dodici mesi dalla proposizione della rendita da parte del contribuente.
 - b) Si considera abitazione principale esclusivamente l'immobile nel quale vi è la dimora e la residenza del soggetto passivo (proprietario/comproprietario o titolare di altro diritto reale) e del coniuge (o convivente, nelle ipotesi di convivenza di fatto). Nei casi di separazione di fatto dei coniugi/conviventi, l'esenzione spetta solo se della intervenuta separazione è fornita da parte del contribuente idonea prova.
Sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
Nel caso le pertinenze siano più di una unità per le categorie di cui al paragrafo precedente, sarà cura del contribuente dichiarare quale di esse considerare pertinenza dell'abitazione principale ai fini IMU.

Ove il contribuente non individui la pertinenza, l'esenzione dall'IMU verrà imputata, tra le pertinenze funzionalmente collegate all'abitazione principale, su quella rientrante in ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7 con la rendita più elevata.

Il contemporaneo utilizzo, come abitazione principale, di più unità immobiliari distintamente accatastate, consente l'accesso al relativo trattamento fiscale di favore solo se si è proceduto all'unione di fatto ai fini fiscali, attraverso la specifica annotazione in catasto. Sono considerati abitazioni principali, oltre a quelli indicati dalla legge, i fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al D.M. del 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati.

Con riferimento alla casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice al genitore affidatario dei figli, questi ultimi, minorenni o maggiorenni, non devono essere economicamente autosufficienti. L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/conviventi sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Si considera, infine, abitazione principale l'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, da dichiarare a cura del contribuente. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, da dichiarare a cura del contribuente, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

- c) Si considera edificabile, purchè qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insidenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2.

Con riferimento ai terreni, non considerati dalla norma fabbricabili, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, gli stessi non devono essere titolari di trattamento pensionistico, anche agricolo.

Articolo 4 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato (Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
4. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, il Funzionario Responsabile del Tributo, di concerto con il Responsabile del Servizio Urbanistica, su richiesta dell'interessato, può riconoscere una

riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta Comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia (Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

Articolo 5 – Aree fabbricabili divenute inedificabili

1. Su richiesta dell'interessato, il Funzionario Responsabile del Tributo dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi nazionali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
2. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.
3. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.
4. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

Articolo 6 – Base imponibile ridotta – Specifiche

1. Le riduzioni della base imponibile sono disciplinate dall'art. 1, comma 747, legge 27/12/2019 n. 160 e s.m.i., integrato dalle specifiche di cui al presente articolo.
2. 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 tali condizioni. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente comma, si considerano inagibili o inabitabili, se di fatto non utilizzati, i fabbricati aventi caratteristiche di fatiscenza e degrado strutturale sopravvenuti, che non siano superabili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e che si trovino in almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) presenza di strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - b) presenza di strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
 - c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
 - b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del

fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.

5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 2 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
7. Con riferimento alla riduzione del 50 per cento della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso ai sensi dell'art. 1, comma 747, lettera c), della legge 160/2019, si specifica che il soggetto passivo deve attestare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa con apposita dichiarazione.
8. L'agevolazione di cui al comma precedente non si applica ai cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'AIRE.
9. Le riduzioni di base imponibile di cui all'art. 1, comma 747, lettera a) e b) legge 160/2019 non sono cumulabili tra loro.

Articolo 7 – Esenzioni – Specifiche

1. Le esenzioni sono disciplinate dall'art. 1, commi 758 e 759, legge 27/12/2019 n. 160 e s.m.i., integrati dalle specifiche di cui al presente articolo.
2. Il Comune di Montano Lucino rientra nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993 e, pertanto, i terreni agricoli, così come definiti dall'art. 1, comma 741, lettera e), legge 160/2019, sono esenti dall'IMU;
3. Con riferimento all'esenzione di cui all'art. 1, comma 759, lettera a), legge 160/2019, la stessa spetta esclusivamente per gli immobili utilizzati direttamente ed immediatamente dal soggetto passivo per l'attività istituzionale.
4. Con riferimento all'esenzione di cui all'art. 1, comma 759, lettera g), legge 160/2019, la stessa si applica agli immobili posseduti e utilizzati da enti pubblici e privati, diversi dalle società, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato, fatta eccezione per i partiti politici e le fondazioni bancarie e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonchè delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.
L'esenzione di cui al presente comma non spetta per gli immobili locati o dati in comodato d'uso gratuito, a prescindere dalle finalità sociali o di pubblico interesse dell'attività svolta.

Articolo 8 – Esenzione immobile dato in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statuari degli enti stessi.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

5. Con riferimento alle esenzioni disposte ai sensi del presente articolo su immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 7.

Articolo 9 – Agevolazioni – Specifiche

1. Per beneficiare dell'applicazione delle aliquote agevolate stabilite dal Comune, il soggetto passivo trasmette entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU previsto dall'articolo 1, comma 769, legge 160/2019, una apposita comunicazione, utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.
2. Le agevolazioni si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
3. Qualora venga meno il requisito per usufruire delle aliquote agevolate, il soggetto passivo deve trasmettere l'apposita attestazione con le stesse modalità ed entro gli stessi termini di cui ai commi precedenti.

Articolo 10 – Versamenti – Specifiche

1. I versamenti sono disciplinati dall'art. 1, commi 761, 762 e 763, legge 27/12/2019 n. 160 e s.m.i., integrati dalle specifiche di cui al presente articolo.
2. In sede di prima applicazione dell'imposta, per il soggetto che conserva la soggettività passiva sul medesimo immobile, la rata di acconto da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.
3. Per gli immobili per i quali il presupposto impositivo si è realizzato nel corso del primo semestre del 2020, il soggetto passivo può versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto delle aliquote IMU stabilite per l'anno precedente, ovvero sulla base delle aliquote deliberate per il 2020 se già pubblicate.
4. Per i fabbricati rurali strumentali e per i fabbricati merce, per il 2020, l'acconto può essere versato sulla base dell'aliquota di base pari allo 0,1 per cento.

Articolo 11 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore entro il termine di versamento del saldo dell'annualità a cui lo stesso si riferisce.

Articolo 12 – Differimento del termine di versamento

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, da ratificarsi in Consiglio Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta, ad eccezione degli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

Articolo 13 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Articolo 14 – Interessi moratori

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di 2 punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Articolo 15 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 14. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 13.
4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.
5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro mille può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMUⁱ, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.
6. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Articolo 16 – Accertamento esecutivo e rateazione – Specifiche

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 2006 e dalla legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 12,00.
3. Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea ed obiettiva difficoltà, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel regolamento comunale per la disciplina delle entrate.

Articolo 17 – Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento trova applicazione nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria, a cui si adegua automaticamente, anche tenuto conto dei principi espressi dal diritto vivente sulla corretta applicazione delle disposizioni normative. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.