



# COMUNE DI MAGLIANO ALFIERI

PROVINCIA DI CUNEO



## **Regolamento per l'applicazione della "nuova" Imposta Municipale Propria (IMU)**

Art. 1, commi 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 20/07/2020

## Sommario

<b>Articolo 1 - Oggetto del Regolamento, finalità ed ambito di applicazione .....</b>	<b>3</b>
<b>Articolo 2 – Presupposto impositivo .....</b>	<b>3</b>
<b>Articolo 3 - Assimilazioni .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 4 - Dichiarazione delle aliquote applicate .....</b>	<b>3</b>
<b>Articolo 5 – Fabbricati inagibili o inabitabili.....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 6 – Immobili in comodato al comune .....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 7 – Pertinenze dell’abitazione principale.....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 8 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili .....</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 9 - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 10 - Versamenti eseguiti per conto dei contitolari .....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 11 - Differimento dei termini per i versamenti .....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 12 - Versamenti minimi – rimborsi – interessi .....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 13 – Compensazioni .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 14 – Istituti deflativi del contenzioso .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 15 – Riscossione coattiva .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 16 – Funzionario responsabile del tributo .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 17 – Vigenza .....</b>	<b>7</b>

## **Articolo 1 - Oggetto del Regolamento, finalità ed ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, da applicarsi sul territorio del Comune di Magliano Alfieri, in conformità alla potestà regolamentare generale riconosciuta ai Comuni ad opera dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive integrazioni e modificazioni.
2. La nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI, secondo quanto dettato dall'art. 1, commi 738 e ss., della Legge n. 160/2019, nonché al comma 1, dell'art. 8 e al comma 9, dell'art. 9, del D.Lgs. n. 23/2011, mantenendo applicabili le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
3. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi in materia di imposta municipale propria nonché dalle norme a questa applicabili, come pure le disposizioni attinenti alla gestione delle entrate tributarie dell'ente comunale.

## **Articolo 2 – Presupposto impositivo**

1. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune.

## **Articolo 3 - Assimilazioni**

1. Il Comune considera direttamente adibita ad 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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

## **Art. 4 - Dichiarazione delle aliquote applicate**

1. Il soggetto passivo dell'imposta, per l'applicazione delle aliquote agevolate (ossia inferiori all'aliquota ordinaria) è tenuto, nelle sotto elencate ipotesi, a presentare al Comune una dichiarazione sottoscritta con l'indicazione dell'aliquota applicata:
  - a. relativamente all'abitazione (ed alle pertinenze ammesse) concessa in uso gratuito a parenti fino al 1° grado (è pertanto escluso il coniuge), a condizione che gli stessi la occupino a titolo di abitazione principale e vi risiedano anagraficamente; per questa fattispecie NON può essere applicata la detrazione per abitazione principale;
  - b. relativamente agli immobili utilizzati da enti non commerciali, di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, che, per l'assenza di uno o più requisiti, non possono beneficiare dell'esenzione.
2. La dichiarazione di cui al comma 1 deve contenere, oltre all'indicazione dell'aliquota applicata e della tipologia di utilizzo dell'immobile, i seguenti dati:
  - a. codice fiscale;
  - b. cognome e nome ovvero denominazione o ragione sociale e natura giuridica;
  - c. domicilio fiscale o sede legale;
  - d. ubicazione e identificativi catastali delle unità immobiliari (foglio, particella e subalterno);

- e. codice fiscale, cognome, nome e domicilio fiscale del conduttore che utilizza l'unità immobiliare come abitazione principale (nelle ipotesi di unità immobiliare concessa in uso gratuito ai parenti di 1° grado);
3. La dichiarazione deve essere consegnata entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio di applicazione dell'aliquota agevolata.
  4. La dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi, se non intervengono modificazioni; in caso contrario deve essere inviata apposita dichiarazione, attestante l'avvenuta variazione, con medesime modalità e termini.
  5. Non sono comunque dovute sanzioni qualora il contribuente ottemperi all'obbligo di comunicazione prima dell'inizio della procedura di accertamento.

### **Articolo 5 – Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. 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 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
2. L'inagibilità/inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:
  - lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
  - edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

### **Articolo 6 – Immobili in comodato al comune o ad associazioni comunali**

1. È esente l'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad associazioni di volontariato comunale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

### **Articolo 7 – Pertinenze dell'abitazione principale**

2. Per 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. Le stesse devono essere possedute e utilizzate direttamente da chi possiede e utilizza l'abitazione principale.

3. In caso di presenza di più unità immobiliari per ciascuna delle categorie di cui al comma 1, salvo diversa dichiarazione, è considerata pertinenza quella con la rendita catastale più elevata.

### **Articolo 8 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. La Giunta Comunale, con specifico provvedimento, determina i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 504 del 30/12/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli di riferimento stabiliti dall'Amministrazione, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico, dichiarazione di successione o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.
3. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata, conosciuti dal competente Servizio.
4. Il maggior valore risultante da atto pubblico, dichiarazione di successione o perizia giurata, deve essere utilizzato, ai fini della determinazione dell'imposta dovuta, per l'anno di riferimento e almeno per il biennio successivo.
5. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori determinati ai sensi del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
6. Le aree divenute inedificabili sono considerate terreni agricoli a decorrere:
  - o dalla data di approvazione del progetto preliminare di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi, per effetto della cosiddetta "salvaguardia". Si precisa che, qualora con l'approvazione definitiva della variante l'area torni ad essere fabbricabile, il soggetto passivo potrà versare la differenza d'imposta entro il 16 giugno dell'anno successivo, senza maggiorazioni;
  - o dalla data di introduzione di vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
7. L'applicazione dei valori individuati nella deliberazione di cui al comma 1 decorre dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di approvazione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico.

## **Articolo 9 - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**

1. Si richiama il disposto dell'art.1, comma 751, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160: *“Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. 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.”*
2. A titolo interpretativo ed in conformità a quanto già espresso dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in occasione di Telefisco 2014, si conferma che la locazione, anche temporanea, distrae il fabbricato dalla destinazione originaria e quindi viene meno, permanentemente, la possibilità di applicare la specifica aliquota o l'esenzione dall'imposta.

## **Articolo 10 - Versamenti eseguiti per conto dei contitolari**

1. Si stabilisce che il versamento congiunto, di norma, non è ammesso. Tuttavia è possibile decidere di non sanzionare le irregolarità quando l'imposta sia stata assolta totalmente per l'anno di riferimento e siano facilmente identificabili i singoli contitolari anche con la collaborazione attiva del contribuente interessato.

## **Articolo 11 - Differimento dei termini per i versamenti**

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per i soggetti passivi che hanno l'obbligo di versamento del tributo, per la sola quota dovuta in favore del Comune, quando si verificano:
  - a) gravi calamità naturali, emergenze sanitarie, ecc.;
  - b) particolari situazioni di disagio (economico o di altra natura), individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.
2. Il differimento non può riguardare la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo “D”.

## **Articolo 12 - Versamenti minimi – rimborsi – interessi**

1. L'imposta non è versata 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.
2. Non sono eseguiti rimborsi per importi pari o inferiori alla soglia fissata dal comma precedente.
3. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori nella misura pari al tasso di interesse legale, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.  
Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

### **Articolo 13 – Compensazioni**

1. Le somme riconosciute rimborsabili dal competente Servizio comunale, possono essere utilizzate a compensazione di quelle dovute dal contribuente o da parenti/contitolari per IMU relativa ad altre annualità.

### **Articolo 14 – Istituti deflativi del contenzioso**

1. All'imposta municipale propria si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218, e gli ulteriori istituti deflativi del contenzioso eventualmente previsti dalle specifiche norme.

### **Articolo 15 – Riscossione coattiva**

1. La riscossione coattiva è effettuata con le modalità previste dalla normativa, direttamente o mediante affidamento a terzi.

### **Articolo 16 – Funzionario responsabile del tributo**

1. Il comune o l'ente a cui è demandato il Servizio Tributi designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.
2. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può inviare questionari al contribuente, richiedere dati e notizie a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese diritti e disporre l'accesso ai locali ed aree assoggettabili a tributo, mediante personale debitamente autorizzato e con preavviso di almeno sette giorni.

### **Articolo 17 – Vigenza**

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2020.

