

Comune di Suzzara  
Provincia di Mantova



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA - IMU

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 36 DEL 24.07.2014  
MODIFICATO CON DELIBERA DI C.C. N. 27 DEL 17.05.2016

## INDICE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Soggetto attivo

Art. 3 - Presupposto impositivo

Art. 4 - Definizione di abitazione principale, fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

Art. 5 - Area di pertinenza del fabbricato

Art. 6 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 7 - Unità immobiliare tenuta a disposizione

Art. 7 bis- Comodato agevolato

Art. 8 - Soggetti passivi

Art. 9 - Base imponibile

Art. 10 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

Art. 11 - Aliquote e detrazioni

Art. 12 - Immobili locati a canone concordato

Art. 13 - Unità immobiliari possedute da anziani o disabili

Art. 14 - Esenzioni

Art. 15 - Dichiarazione

Art. 16 - Versamenti e Riscossione

Art. 17 - Limiti per versamenti e rimborsi

Art. 18 - Attività di controllo

Art. 19 - Accertamento e sanzioni

Art. 20 - Entrata in vigore

## **Articolo 1 - Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 , disciplina l'Imposta Unica Comunale (IUC) di cui alla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alla componente relativa all'imposta municipale propria ( IMU ) di cui all'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs 14 marzo 2011, n. 23.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del regolamento generale delle entrate comunali.

## **Articolo 2 – Soggetto attivo**

1. Il Comune applica e riscuote il tributo relativamente agli immobili assoggettabili la cui superficie insiste sul territorio comunale.
2. Per gli immobili ricadenti nei territori di più comuni, in mancanza di specifici accordi tra gli enti locali interessati, il soggetto attivo è il comune nel cui territorio insiste prevalentemente la superficie degli immobili assoggettabili al tributo, anche se parte di essa sia esclusa o esente dal tributo.

## **Articolo 3 – Presupposto impositivo**

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, esclusa, a decorrere dal 01.01.2014, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. L'imposta municipale propria, sempre a decorrere dal 01.01.2014, non si applica altresì:
  - a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
  - b) ai 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;
  - c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
  - d) ad un unico 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 i quali non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

**Articolo 4** – Definizione di abitazione principale, fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo.

1. Ai fini dell'Imposta Municipale Propria di cui all'articolo 1 del presente regolamento:

- per "abitazione principale" si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
- 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.
- per "fabbricato" si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; 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.
- per "area fabbricabile" si intende 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. Per la sussistenza della edificabilità dell'area, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo<sup>1</sup>.
- per "terreno agricolo" si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile.

**Articolo 5** - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

---

<sup>1</sup> Art. 36, comma 2 D.L. n. 223/06 convertito in Legge n. 248/06.

## **Articolo 6 - Fabbricato parzialmente costruito**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **Articolo 7 – Unità immobiliare tenuta a disposizione**

1. Si considera unità immobiliare tenuta a disposizione l'abitazione priva di contratto di locazione registrato o comodato a parenti in linea retta fino al secondo grado ( genitori e figli - nonni e nipoti ).
2. Per le unità immobiliari tenute a disposizione e relative pertinenze può essere deliberata una aliquota di imposta superiore a quella ordinaria.
3. Il contratto di locazione registrato deve essere presentato entro 90 giorni dalla data di stipulazione.
4. La comunicazione di concessione di abitazione in comodato a parenti in linea retta fino al secondo grado ( genitori e figli – nonni e nipoti ) che la utilizzano come abitazione principale deve essere presentata entro 90 giorni dalla data di concessione in comodato e redatta utilizzando l'apposito modello predisposto dal Comune.
5. In presenza dei requisiti di legge richiesti per beneficiare della riduzione di imposta, si applica la specifica disciplina prevista dall'articolo 7 bis.

## **Articolo 7 bis – Comodato agevolato**

1. La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, escluse quelle in categoria catastale A/1 – A/8 – A/9, concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado ( genitori / figli ) che le utilizzano come abitazione principale, in presenza dei seguenti requisiti:
  - a) il comodante possiede un solo immobile in Italia e risiede anagraficamente nonché dimora abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
  - b) il contratto di comodato deve essere registrato.
2. Il beneficio spetta altresì nel caso in cui il comodante ( oltre all'abitazione concessa in comodato ) possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 e A/9.

3. La riduzione al 50% della base imponibile IMU si applica anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti fissati dall'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011 in base al quale la pertinenza può essere classificata esclusivamente in categoria catastale C/2, C/6, C/7 e nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale.
4. Il soggetto passivo ( il comodante ) dovrà attestare il possesso dei requisiti di cui al comma 1, mediante presentazione della dichiarazione IMU utilizzando l'apposito modello ministeriale entro il termine ordinario.

#### **Articolo 8 – Soggetti passivi**

1. Soggetti passivi dell'imposta sono:
  - a. il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
  - b. il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
  - c. il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
  - d. il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data dalla stipula e per tutta la durata del contratto;
  - e. l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il quale si intende in ogni caso, ai fini del tributo, titolare di diritto di abitazione.

#### **Articolo 9 – Base imponibile**

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.

#### **Articolo 10 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio<sup>2</sup>, la Giunta Comunale determina, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi ordinari orientativi per categorie di aree e per zonizzazioni delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. In caso di mancata adozione della predetta deliberazione, si fa riferimento ai valori già determinati in precedenza.
2. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

#### **Articolo 11 – Aliquote e detrazioni**

1. Le aliquote e le detrazioni sono stabilite dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applicano le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno precedente.

#### **Articolo 12 – Immobili locati a canone concordato**

1. Per gli immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale sulla base di accordi locali stipulati ai sensi della Legge n.431/1998, può essere deliberata una aliquota di imposta più favorevole in misura non inferiore allo 0,4 per cento.
2. Il soggetto interessato dovrà depositare presso l'ufficio tributi copia del contratto di locazione entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU.
3. L'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune è ridotta al 75 per cento.

#### **Articolo 13 – Unità immobiliari possedute da anziani o disabili**

1. Il Comune 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. Il soggetto interessato dovrà presentare la dichiarazione IMU di cui all'art. 15.

---

<sup>2</sup> Art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/92.

## **Articolo 14 – Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dal Comune, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Si applicano, altresì, le esenzioni previste dall'art.7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del D.Lgs. n. 504/1992.
3. A decorrere dal 01.01.2016, ai sensi dell'art. 1, comma 13 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ( Legge di stabilità 2016 ) sono esenti dall'imposta i terreni agricoli 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.
4. Le esenzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma.
5. Sono esenti dall'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9 comma 3 bis del Decreto Legge 30.12.1993, n. 557 convertito dalla Legge 26.02.1994, n. 133.
6. Sono esenti dal tributo i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
7. Per poter usufruire dell'esenzione di cui al precedente comma 6 e di quella prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, come modificata dall'art. 2, comma 3, del Decreto Legge 31/08/2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla Legge 28/10/2013, n. 124, per i fabbricati destinati alla ricerca scientifica, i soggetti passivi sono obbligati a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione, con la quale attestare il possesso dei requisiti e indicare gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

## **Articolo 15 - Dichiarazione**

1. I soggetti passivi 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, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
2. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'IMU.



## **Articolo 16 - Versamenti e Riscossione**

1. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.
2. Il versamento dell'imposta dovuta è effettuato in due rate, la prima con scadenza alla data del 16 giugno ( acconto ) e la seconda con scadenza il 16 dicembre ( saldo ) oppure in una unica soluzione da corrispondere entro il 16 giugno.
3. Il versamento è effettuato secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del D.Lgs. 241/1997 ( modello F24 ) o tramite apposito bollettino di conto corrente postale approvato con decreto ministeriale.
4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili: a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Comune non competente, purché accreditati al Comune; b) i versamenti tempestivamente effettuati al Comune competente ma accreditati ad altro Comune c) i versamenti dei contitolari.

## **Articolo 17 – Limiti per versamenti e rimborsi**

1. Non sono dovuti versamenti e non sono effettuati i rimborsi per somme inferiori a € 6,00 di imposta annua.
2. Il limite previsto dal comma 1 non rappresenta una franchigia, nel caso in cui l'importo dell'imposta sia superiore al predetto limite, il versamento è dovuto per intero.

## **Articolo 18 - Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 11 del regolamento generale delle entrate, la Giunta Comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. La Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del Servizio Finanziario, determina annualmente le azioni di controllo e, tenuto conto delle capacità operative dell'Ufficio Tributi, individua gruppi di contribuenti o di basi imponibili da sottoporre a verifica.

## **Articolo 19 - Accertamento e Sanzioni.**

1. Il Comune controlla le dichiarazioni e i versamenti dei soggetti passivi, sulla base dei dati ed elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni e dai versamenti stessi, sulla base delle informazioni fornite dal sistema informativo del Ministero delle Finanze in ordine all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e dei redditi dominicali, nonché con dati ed elementi acquisiti d'iniziativa. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso di accertamento motivato entro il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati, con la liquidazione dell'imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi.<sup>3</sup>
2. Le sanzioni amministrative tributarie sono contestate ed irrogate a norma degli art. 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni.

#### **Articolo 20 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento, nel testo così modificato, entra in vigore a decorrere dal 1° Gennaio 2016.
2. E' abrogata ogni norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.

---

<sup>3</sup> Art. 1, commi 161 e 162 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e s.m.i.( Finanziaria 2007 )