



COMUNE DI SUZZARA
Provincia di Mantova

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU)**

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 53 DEL 22.07.2020

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento
- Art. 2 - Soggetto attivo
- Art. 3 – Soggetto passivo
- Art. 4 - Presupposto impositivo
- Art. 5 - Definizione di abitazione principale, fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo
- Art. 6 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 7 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 8 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili e inabitabili
- Art. 9 - Unità immobiliare tenuta a disposizione
- Art. 10 - Comodato agevolato
- Art. 11 - Base imponibile
- Art. 12 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 13 - Aliquote e detrazioni
- Art. 14 - Immobili locati a canone concordato
- Art. 15 - Unità immobiliari possedute da anziani o disabili
- Art. 16 - Agevolazioni
- Art. 17 - Imposizione dei cd "beni merce"
- Art. 18 - Esenzioni
- Art. 19 - Esenzione immobili dati in comodato a Comune o altro Ente territoriale o Ente non commerciale
- Art. 20 - Dichiarazione
- Art. 21 - Versamenti e Riscossione
- Art. 22 - Differimento dei termini dei versamenti
- Art. 23 - Limiti per versamenti e rimborsi
- Art. 24 - Attività di controllo
- Art. 25 - Accertamento esecutivo
- Art. 26 - Entrata in vigore

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del D.Lgs. 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'art. 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 – 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 – Soggetto passivo

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. il genitore affidatario dei figli a seguito del provvedimento del giudice, il quale si intende in ogni caso, ai fini del tributo, titolare di diritto di abitazione;
 - f. il curatore o il commissario liquidatore, per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, che sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Articolo 4 – Presupposto impositivo

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune di Suzzara, esclusa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. Sono assimilati all'abitazione principale le seguenti fattispecie di fabbricati:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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, adibiti ad abitazione principale;
- c) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce altresì ai soli fini dell'applicazione di imposte, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario;
- 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 5 – 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 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.
- 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, 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 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 medesimo¹.

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

- per “terreno agricolo” si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Articolo 6 – 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.

Articolo 7 – Fabbricato parzialmente costruito

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 8 – Riduzione d'imposta per immobili inagibili e inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. c) e d) del DPR 06 giugno 2001, n. 380.

Articolo 9 – 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 il termine della dichiarazione IMU.
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 il termine della dichiarazione IMU e redatta tramite dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000.

5. In presenza dei requisiti di legge richiesti per beneficiare della riduzione di imposta, si applica la specifica disciplina prevista dall'articolo 10.

Articolo 10 – 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 una sola abitazione 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. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
4. 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.
5. Il soggetto passivo (il comodante) dovrà attestare il possesso dei requisiti di cui al comma 1 mediante consegna di una copia del contratto di comodato registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU.

Articolo 11 – Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 1, commi 745, 746 della Legge n. 160/2019.

Articolo 12 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.
2. 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.
3. 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 13 – Aliquote e detrazioni

1. Le aliquote e le detrazioni sono stabilite con deliberazione di Consiglio Comunale, con le modalità e nei limiti di quanto fissato dalle vigenti specifiche disposizioni di legge. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro detto termine, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata adozione e/o pubblicazione nei termini di legge si applicano le aliquote e le detrazioni vigenti nell'anno precedente.

Articolo 14 – Immobili locati a canone concordato

1. Si applica la riduzione di imposta al 75 per cento alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:
 - a. Contratti di locazione agevolata a titolo di abitazione principale ai sensi dell'art. 2 comma 3;
 - b. Contratti transitori di cui all'art. 5 comma 1.
2. L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i. e del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.
3. Il soggetto interessato dovrà depositare presso l'ufficio tributi copia del contratto di locazione entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU.

Articolo 15 – Unità immobiliari possedute da anziani o disabili

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.
2. Il soggetto interessato dovrà presentare la dichiarazione IMU di cui all'art. 20.

Articolo 16 – Agevolazioni

Con delibera di Consiglio Comunale può essere approvata l'applicazione di aliquote ridotte per le seguenti casistiche:

- a. immobili appartenenti alla cat. C/1 negozi – a condizione che il fabbricato sia di proprietà del titolare dell'attività commerciale.
- b. immobili appartenenti alla cat. C/1 negozi – a condizione che il proprietario (diverso dal titolare dell'attività) riduca il canone di locazione di almeno il 25%

Per usufruire delle sopracitate agevolazioni i soggetti passivi dovranno dimostrare, a pena di decadenza dal beneficio, entro il 31 dicembre dell'annualità d'imposta, per gli immobili di cui al

punto a) apposita autocertificazione, per gli immobili di cui al punto b) idonea documentazione attestante la riduzione del canone di locazione.

Per entrambe le fattispecie al venir meno del requisito previsto, per usufruire dell'aliquota agevolata, dovrà essere presentata relativa comunicazione all'ufficio tributi.

Articolo 17 – Imposizione dei cd “beni merce”

1. Fino all'anno 2021, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono assoggettati all'IMU, considerando un'aliquota base dello 0,1%, modificabile con apposita delibera di Consiglio Comunale, in conformità con la normativa di riferimento.
2. Al fine di attestare il possesso del requisito di cui al comma 1 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

Articolo 18 – 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 comprese le Società Agricole di cui all'art 1 comma 3 del richiamato decreto indipendentemente della loro ubicazione.
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. Per poter usufruire dell'esenzione di cui all'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 19 – Esenzione immobili dati in comodato a Comune o altro Ente territoriale o Ente non Commerciale

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 lett. i) dell'art. 7, comma 1, del D.Lgs. 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 al Comune da effettuare, a pena di decadenza, entro termine della dichiarazione IMU.

Articolo 20 – 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.
2. 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.

Articolo 21 – 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), tramite apposito bollettino di conto corrente postale approvato con decreto ministeriale o comunque con modalità compatibili con le disposizioni in ambito di Agenda Digitale (AGID).
4. L'importo da versare è arrotondato all'euro superiore o inferiore a seconda che le cifre decimali siano superiori o inferiori/pari a 49 centesimi, in base a quanto previsto dal comma 166, art. 1, della L. 296/2006; in caso di utilizzo del modello F24 l'arrotondamento deve essere effettuato per ciascun codice tributo.
5. 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.
- d) i versamenti effettuati entro i termini differiti dal Consiglio Comunale per particolari esigenze.

Articolo 22 – Differimento dei termini per i versamenti

1. Con delibera consiliare, i termini ordinari di versamento dell'imposta 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.
2. Limitatamente all'anno 2020 nei casi di cui al comma 1, stante l'urgenza legata all'emergenza Covid-19, l'approvazione del differimento dei termini di versamento, è delegata alla Giunta Comunale.
3. Il differimento non può, in nessun caso, riguardare la quota di competenza dello Stato.

Articolo 23 – Limiti per versamenti e rimborsi

1. Non sono dovuti versamenti e non sono effettuati i rimborsi per somme inferiori a Euro 12,00 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 24 – 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 25 – Accertamento esecutivo

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296/2006 e dalla legge n. 160/2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzioni ed interessi, non supera Euro 12,00.

Articolo 26 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° Gennaio 2020.