



COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA
Provincia di Reggio Emilia

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

Anno 2020

Approvato con delibera di C.C. n.23 del 30/06/2020

INDICE

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili

Articolo 4 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

Articolo 5 – IMU per le unità collabenti

Articolo 6 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Articolo 7- Riduzione della base imponibile per fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare

Articolo 9 – Differimento del termine di versamento

Articolo 10 – Immobili concessi in comodato gratuito al Comune

Articolo 11 – Importo minimo per versamenti/rimborsi

Articolo 12- Entrata in vigore

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 previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e le norme del Regolamento Generale delle entrate tributarie comunali, approvato dal Consiglio Comunale in data 28/12/2018, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2- Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili¹

1. La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.
3. Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.
4. 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.

Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili²

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile 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 cinque³ periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.

¹Art. 1, comma 777, lett. d) della legge n.160 del 2019.

² Art. 1, comma 777, lett. c) della legge 160 del 2019.

³Art. 1, co.777, lett.c) della legge n.160 del 2019.

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 4 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale, prima della fine dei lavori edilizi, sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale⁴, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo⁵ ed è assoggettata ad imposta come tale. Conseguentemente, la porzione sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggettata ad IMU sulla base del valore dell'area edificabile⁶ determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione utilizzata e soggetta ad IMU come fabbricato.
2. Nel caso di un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari iscritte in catasto nelle categorie ordinarie dei gruppi A-B-C o nelle categorie speciali dei gruppi D-E, ove vi siano anche immobili in corso di costruzione⁷ iscritti nella categoria catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile⁸. Il valore è determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione iscritta in catasto nelle categorie ordinarie o speciali e soggetta ad IMU come fabbricato.

Articolo 5 – IMU per le unità collabenti

1. Per le unità collabenti, classificate catastalmente nella categoria F2⁹, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Articolo 6 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari¹⁰

1. Si considera abitazione principale ai fini IMU¹¹ 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, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.

⁴ Art. 2, comma 1, DM Finanze 02/01/1998, n. 28

⁵ Art. 1, comma 741, lettera a), Legge n. 160/2019

⁶ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

⁷ Art. 3, comma 2, lettera a), DM Finanze 02/01/1998, n. 28

⁸ Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

⁹ Art. 3, comma 2, D.M. Finanze 02/01/1998, n. 28

¹⁰ Art. 1, comma 741, lett. c), punto 6, della legge 160 del 2019.

¹¹ Art. 1, comma 741, lettera b) e lettera c), punto 6), Legge n. 160/2019

Articolo 7- Riduzione della base imponibile per fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

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 tali condizioni.¹²
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 (art. 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia (art. 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380), ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale.
L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.
L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, in quanto la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile 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.
3. Ai fini del riconoscimento della agevolazione di cui al comma 1, il soggetto passivo è tenuto a presentare all'Ufficio Tributi la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato nonché l'effettivo stato di non utilizzo dell'immobile.
Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui al precedente comma 1, e a pena decadenza del beneficio fiscale, la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal contribuente di cui al primo periodo del presente comma. Successivamente alla presentazione della dichiarazione sostitutiva il Comune avrà facoltà di provvedere ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso un sopralluogo che il proprietario dovrà autorizzare nei trenta giorni successivi alla richiesta dell'Ufficio, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. Nel caso sia confermato il diritto all'agevolazione, esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma.
4. In alternativa a quanto indicato al precedente comma 3, nel caso in cui il contribuente non sia in possesso della dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, è tenuto a presentare, comunque, la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, all'Ufficio Tributi, indicando le condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato e di effettivo non utilizzo, secondo quanto previsto dal precedente comma 2, allegando opportuna documentazione anche fotografica e specificando di non essere in possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato. In tale caso e con spese a totale carico del contribuente, verrà fissata la data, **non successiva ai trenta giorni dalla presentazione dell'istanza**, e l'orario in cui il personale tecnico del Comune potrà avere accesso al fabbricato al fine di valutare l'effettiva sussistenza, o meno, delle condizioni che danno diritto all'agevolazione fiscale redigendo, **entro i successivi trenta giorni**, circostanziata perizia sullo stato dei luoghi. Il diritto all'agevolazione fiscale è subordinato pertanto all'effettuazione, con esito positivo, del sopralluogo di cui al periodo precedente. Nel qual caso esso avrà effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui al primo periodo del presente comma.

¹² Art. 1, comma 747, lett. b), L. 160/2019.

5. Nel caso di emissione di ordinanze sindacali che attestino condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, l'agevolazione fiscale di cui al precedente comma 1 è ammessa solo nel caso siano rispettati i requisiti di cui al precedente comma 2, che il contribuente dovrà attestare secondo le procedure indicate dai precedenti commi 3 o 4.
6. La dichiarazione sostitutiva esplicherà i suoi effetti anche per le annualità successive fintantoché permarranno le condizioni di inabitabilità o inagibilità ed effettivo non utilizzo. Il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione comporterà, per il contribuente, il versamento integrale dell'imposta a far tempo dal verificarsi dell'evento modificativo oltre all'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione IMU con le modalità ed entro i termini previsti.
7. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.

Articolo 8 - Versamenti effettuati da un contitolare¹³

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 preventiva comunicazione all'ente impositore.

Articolo 9 -Differimento del termine di versamento¹⁴

1. Con deliberazione della Giunta 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.
2. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, fatta eccezione per gli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Analogamente, nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Articolo 10 - Immobili concessi in comodato gratuito al Comune

1. Sono esenti dall'IMU gli immobili concessi in comodato gratuito al Comune, esclusivamente per l'esercizio degli scopi istituzionali dell'Ente espressamente indicati nel contratto di comodato stesso ¹⁵.
2. L'esenzione di cui al precedente comma 1 compete per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
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.

¹³ Art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160 del 2019.

¹⁴ Art. 1, comma 777, lett. b) della legge 160 del 2019.

¹⁵ Art. 1, comma 777, lett. e) della legge 160 del 2019

4. L'esenzione di cui al presente articolo non si applica agli immobili classificati nel gruppo catastale D, gravati da una quota dell'IMU di spettanza statale.

Articolo 11- Importo minimo per versamenti/rimborsi

1. Non sono dovuti versamenti e non sono effettuati rimborsi per somme inferiori a €_2,50 di imposta annua complessiva;

Articolo 12- Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.