

COMUNE DI SAN BENEDETTO PO

(Provincia di Mantova)

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

Approvato con delibera del Consiglio Comunale

n. 17 del 26/05/2020

INDICE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 – Soggetto passivo – casi particolari

Art. 3- Abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

Art. 4 - Aree edificabili – casi particolari

Art. 5 – Variazione di rendita in corso d’anno

Art. 6 - Determinazione dei valori venali per aree fabbricabili ed entità urbane categoria F

Art. 7 - Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 8 - Obbligo dichiarativo per locazioni a canone concordato e comodati gratuiti

Art. 9 - Modalità del versamento

Art. 10 – Differimento dei termini per i versamenti

Art. 11 - Accertamento esecutivo

Art. 12 - Istanza di riesame in autotutela

Art. 13 - Rimborsi

Art. 14 - Efficacia del Regolamento

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, da applicarsi sul territorio del Comune di San Benedetto Po, 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. 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.

Art. 2

Soggetto passivo – casi particolari

1. Il trust, nel caso di costituzione di trust immobiliare.
2. Il venditore, nei casi di forme contrattuali alternative alla compravendita (rent to buy, locazione con patto di futura vendita, vendita con riserva della proprietà, preliminare ad effetti anticipati). La proprietà dell'immobile oggetto dell'atto si trasferisce soltanto con il pagamento integrale della somma pattuita. Fino a quel momento, ai fini IMU, la soggettività passiva resta in capo al venditore.

Art. 3

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

1. Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le 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 o occupata da persone non appartenenti al nucleo dell'anziano/disabile stesso alla data del ricovero in struttura. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Art. 4

Aree edificabili – casi particolari

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari (Risoluzione MEF 6259 del 10.03.2020).
2. Le aree previste come edificabili dal Piano Generale del Territorio sono considerate come pertinenza di un fabbricato soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso. L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile è fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Art. 5 Variazioni di rendita in corso d'anno

1. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo. In ogni caso è assoggettato al pagamento dell'imposta dall'accatastamento.

Art. 6

Determinazione dei valori venali per aree fabbricabili ed entità urbane categoria F

1. La base imponibile dell'area fabbricabile 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. Il Comune con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, può determinare i valori medi di riferimento delle aree fabbricabili, ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria. I suddetti valori non sono vincolanti né per il Comune né per il Contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi. Il contribuente può decidere di utilizzare valori inferiori purché sia in grado di darne dimostrazione con perizia asseverata minuziosamente argomentata, subordinata comunque al successivo vaglio dell'Ente impositore. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato dal Consiglio Comunale o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile, 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.
4. Nel caso in cui gli interventi di cui al punto precedente riguardino unità immobiliari ricadenti in zone agricole per le quali non è stato deliberato alcun valore, il valore da utilizzare è stabilito in € 10,00 al mq da calcolarsi sulla superficie occupata dal fabbricato.
5. In caso di realizzazione di fabbricati composti da più unità immobiliari, alcune delle quali già ultimate ed accatastate ed altre ancora censite in F3, la base imponibile è così determinata:
 - a) Immobili accatastati: valgono le disposizioni per i fabbricati iscritti in catasto
 - b) Fabbricati non ancora ultimati: valgono le disposizioni di cui al comma 1. (Per quantificare l'area residua necessaria alla corretta individuazione della base imponibile, la superficie dell'area sulla quale è ancora in corso la restante costruzione è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato).
6. Nel caso di fabbricato ridotto di fatto allo stato di rudere/unità collabente (F2), nonché per gli immobili in categoria "F" per i quali il catasto non abbia assegnato la rendita, si considera base imponibile ai fini IMU il valore dell'area fabbricabile, qualora esistano i presupposti di fatto o di diritto per l'attività edificatoria. Il valore venale in comune commercio delle suddette aree è stabilito in:
 - € 10,00 al mq per fabbricati collabenti (F2) e gli altri fabbricati in categoria "F", ricadenti in ambito agricolo, da calcolarsi sulla superficie occupata dal fabbricato;
 - valore dell'area edificabile su cui insistono i fabbricati nel caso di collabenti (F2), ricadenti in ambito non agricolo, da calcolarsi sulla superficie occupata dal fabbricato;
 - valore dell'area edificabile su cui insistono i fabbricati in categoria "F", ricadenti in ambito non agricolo, da calcolarsi sull'intera superficie del lotto.

Art. 7

Caratteristiche dei fabbricati inagibili o inabitabili

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) e inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Autorità sanitaria locale.
2. Costituisce indice di situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche:
 - a) Esistenza di crolli parziali o totali dell'immobile o presenza di lesioni significative;
 - b) Mancanza dell'impianto elettrico;
 - c) Mancanza dell'impianto idrico;
 - d) Mancanza di qualsiasi impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua per uso domestico;
 - e) Mancanza dei servizi igienici essenziali;
 - f) Distacco e rottura totale di intonaci;
 - g) Distacco e rottura totale di rivestimenti e pavimenti.
3. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, da allegare alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 con cui attesta di essere in possesso della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui ai commi 1 e 2. A pena di decadenza dal beneficio fiscale, la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato deve essere obbligatoriamente allegata alla dichiarazione sostitutiva presentata dal contribuente.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e/o con diversa destinazione, la riduzione della base imponibile dovrà essere applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.
5. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento, o al miglioramento degli edifici.
6. Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.
7. Nel caso di unità immobiliare già adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze che siano dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate, l'imposta deve ritenersi dovuta nell'importo ridotto al 50% di quello risultante dall'applicazione della rendita catastale, per tutto il periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, sulla base dell'aliquota ordinaria deliberata dal Comune.
8. Qualora la dichiarazione risulti mendace, il dichiarante decade dal beneficio, con la conseguente applicazione della sanzione penale di cui agli artt. 74, comma 1, e 75 del D.P.R. n. 445/2000.

Art. 8

Obbligo dichiarativo per locazioni a canone concordato e comodati gratuiti

1. Al fine di beneficiare delle agevolazioni previste dai commi 747 lettera c) e 760 della Legge 160/ 2019, è previsto l'obbligo dichiarativo a carico del contribuente.

Art. 9

Modalità del versamento

1. L'imposta non è dovuta qualora essa risulti di importo inferiore o uguale ad Euro 12,00. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

2. In caso di decesso del soggetto passivo d'imposta, il versamento per l'anno in corso può essere effettuato a nome del soggetto passivo deceduto per l'intera annualità. Nella determinazione dell'imposta, in particolare per l'eventuale applicazione della detrazione per l'abitazione principale, si dovrà tenere conto dell'effettiva situazione in essere nei confronti del soggetto passivo deceduto.

Art. 10

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;
 - b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

Il differimento non può riguardare la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo "D".
2. Limitatamente all'anno 2020, a seguito della pandemia COVID-19, si considereranno regolarmente eseguiti i versamenti effettuati per la prima rata **della quota comunale** entro il **31/10/2020**.
La prima rata **della quota statale** dovrà essere versata entro il **16/06/2020**.

Art. 11

Accertamento esecutivo

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dall'art. 1 commi 161 e 162 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296.
2. L'avviso di accertamento deve essere emesso con le modalità di titolo esecutivo ai sensi dell'art. 1, comma 792 della Legge 27.12.2019, n. 160.
3. Il Funzionario Responsabile, su richiesta del contribuente che si trova in temporanea situazione di difficoltà economica, può concedere una rateizzazione del pagamento degli avvisi di accertamento come previsto dall'art. 1, commi 796 – 797 – 798 – 799 – 800 – 801, della Legge 160/2019.
4. Sull'importo rateizzato verranno calcolati gli interessi legali.
5. Gli interessi di mora saranno conteggiati al tasso di interesse legale.
6. Non si farà luogo all'emissione di avvisi di accertamento esecutivo qualora la differenza d'imposta da versare risulti inferiore o uguale ad Euro 12,00.

Art. 12

Istanza di riesame in autotutela

1. Al fine di limitare il contenzioso, il contribuente può presentare all'Ufficio Tributi del Comune istanza di riesame in autotutela, debitamente documentata e motivata, contro l'avviso di accertamento, entro 60 giorni dalla notifica degli atti suddetti. L'istanza di riesame sospende gli ordinari termini per il ricorso.

Art.13

Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
2. Sulle somme da rimborsare sono calcolati gli interessi nella misura del tasso legale su base annuale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili .

3. Non si procede al rimborso per importi pari o inferiori ad Euro 12,00.
4. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata 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 alla contestuale sussistenza delle seguenti condizioni: non vi sia stata, o non vi sia in atto, un'utilizzazione edificatoria in forza di titolo abilitativo edilizio per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate; 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.

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.

Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili e comunque non oltre l'ultimo acquisto a titolo oneroso dell'area stessa.

La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta in edificabile.

Art. 14

Efficacia del Regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore e presta i suoi effetti 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 contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.