



# COMUNE DI SAN GIOVANNI GEMINI

Libero Consorzio Comunale di Agrigento

## UNIFICAZIONE DEL TRIBUTO COMUNALE SUGLI IMMOBILI CON ABOLIZIONE DELLA TASI (NUOVA IMU)

### Sommario

<b>Art. 1- (Nuova IMU)</b> .....	1
<b>Relazione illustrativa “Nuova IMU”</b> .....	13

### Art. 1- (Nuova IMU)

1. Nelle more dell’attuazione delle disposizioni concernenti la revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all’articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, è istituita un’imposta municipale sugli immobili (Nuova IMU) che sostituisce l’imposta municipale propria (IMU) e il tributo per i servizi indivisibili (TASI).
2. La nuova IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando, per le Province autonome di Trento e di Bolzano, la facoltà di modificarla nel rispetto dell'articolo 80 del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670.
3. Il presupposto dell’imposta è il possesso di immobili. Il possesso di un’abitazione principale o assimilata, come definita alla lettera b) del comma 4, non costituisce presupposto dell’imposta, salvo che si tratti di un’unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.
4. Ai fini del presente provvedimento valgono le seguenti definizioni e disposizioni:
  - a) 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. In caso di completamento parziale di unità immobiliari di un fabbricato in corso di costruzione, esse sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione parziale dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate, sulla base della rendita catastale attribuita all'unità immobiliare iscritta in categoria ordinaria o speciale. La superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è determinata sulla base del rapporto tra consistenza volumetrica residua edificabile espressa dal lotto e consistenza volumetrica complessivamente edificabile applicato alla superficie complessiva del lotto. Il criterio di cui al periodo precedente si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte del fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001. Viene individuata come oggetto di imposizione la superficie d'area fabbricabile del lotto, determinata sulla base del rapporto tra consistenza volumetrica della unità immobiliari soggette a recupero e la consistenza volumetrica complessiva dell'intero fabbricato, applicato alla superficie complessiva del lotto. I terreni sui quali risultino edificati volumi catastalmente censiti come:

- a. fabbricati in corso di costruzione;
- b. fabbricati in corso di definizione;
- c. unità collabenti

sono considerati, fino alla fine dei lavori di costruzione, trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, ed alla loro iscrizione catastale quali unità immobiliari iscritte in categoria ordinaria o speciale, come terreni non edificati soggetti a imposizione in base al valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici ai sensi del precedente periodo.

- b) per abitazione principale, si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed 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 differenti, anche in comuni diversi, l'agevolazione o l'esenzione prevista per l'abitazione principale si applica ad una sola delle abitazioni a scelta dei contribuenti, da effettuarsi mediante apposita dichiarazione. In caso di mancata dichiarazione entrambe le abitazioni saranno soggette ad imposta. E' da considerare 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 o concessa in comodato d'uso. È considerata direttamente adibita ad abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta, dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Sono, altresì, considerate abitazioni principali:

1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

3) 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;

4) la casa coniugale assegnata al coniuge, che vi ha stabilito la propria residenza anagrafica e la dimora abituale. a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nei limiti della quota di possesso del coniuge non assegnatario o di suoi parenti entro il secondo grado;

5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal lavoratore dipendente che, in forza di obbligo di legge o contrattuale, è tenuto a trasferirsi per motivi di lavoro, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui ai punti precedenti, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale sugli immobili, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma.

c) 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.

d) 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, nei limiti della loro quota di possesso, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

e) per terreno agricolo, il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato,

compreso quello non coltivato.

5. Il soggetto attivo dell'imposta è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

6. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di beni demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. In caso di locazione finanziaria, l'imposta è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

7. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, salvo quanto previsto dal successivo comma 8, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- d. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e. 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

8. 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.

9. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri

stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti aggiornati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo. Per i fabbricati non iscritti in catasto diversi da quelli di cui al primo periodo, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, nelle more delle procedure di accatastamento, il valore è determinato provvisoriamente con riferimento alla rendita dei fabbricati similari. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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. 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nel comma 4, lettera c), 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. L'area su cui insistono fabbricati iscritti in catasto senza attribuzione di rendita e per la quale sono ammessi, in base agli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi edilizi di cui al periodo precedente si considera fabbricabile. Nel caso di adozione di strumenti urbanistici che nel corso dell'anno determinano una diversa qualificazione dell'area fabbricabile, a decorrere dalla data di adozione, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio per aree fabbricabili aventi la medesima destinazione. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

10. Il Comune nella revisione dei valori delle aree e tiene conto delle disposizioni di cui al comma precedente.

11. La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei casi seguenti, cumulabili fra loro:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) 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. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente comma, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

- c) per le abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito alle condizioni di cui al comma 3, lettera 0a) dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214.

12. L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze, è pari al 5 per mille per mille e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla fino 6 per mille o diminuirla fino all'azzeramento.

13. L'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 è pari all'1 per mille e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla fino al 2 per mille o diminuirla fino all'azzeramento.

14. L'aliquota di base per gli immobili diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali ad uso strumentale è pari all'8,6 per mille e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'11,0 per mille o diminuirla fino all'azzeramento. Il limite di cui al periodo precedente può essere superato dai comuni che nell'anno 2018 hanno applicato in misura superiore allo 0,4 per mille la maggiorazione di cui all'articolo 1, comma 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, per un ammontare non superiore alla differenza tra maggiorazione effettivamente applicata e 0,4 per mille.

15. Il comune può differenziare l'aliquota dell'8,6 per mille per i fabbricati ad uso residenziale diversi dall'abitazione principale, per i fabbricati a disposizione, per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, per i fabbricati locati a canone concordato, anche con contratto transitorio, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, per i fabbricati locati a titolo di abitazione principale, per i fabbricati concessi in comodato a parenti in linea retta o collaterale oppure ad affini, stabilendo il grado di parentela.

16. Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431, il comune determina l'agevolazione spettante in modo che il valore complessivo del beneficio accordato non sia inferiore all'assegnazione disposta a decorrere dal 2016 ai sensi dell'articolo 1, commi 53 e 54 della legge 28 dicembre 2015, n.208.

17. Il comune può differenziare l'aliquota dell'8,6 per mille per i fabbricati industriali, per i fabbricati commerciali, per gli immobili appartenenti al gruppo catastale D, anche differenziando tra le diverse categorie, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B, per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale C3, per i fabbricati ad uso commerciale con particolari caratteristiche tipiche dei centri storici, da determinarsi nel regolamento del tributo.

18. Per i fabbricati costruiti dall'impresa costruttrice e da questa destinati alla vendita,

fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta all'1 per mille e i comuni possono modificarla in aumento sino allo 2,5 per mille o, in diminuzione, fino all'azzeramento. Nel caso di locazione temporanea del fabbricato destinato alla vendita, lo stesso è soggetto all'imposta con aliquota ordinaria per il periodo in cui lo stesso risulta locato. Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente comma, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale sugli immobili, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma.

19. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) 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 alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e limitatamente alla quota di possesso;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n.448;
- c) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare n.9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n.53 della Gazzetta Ufficiale n.141 del 18 giugno 1993.

20. I comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono diversificare le aliquote dell'imposta esclusivamente nei limiti e nei casi previsti dalla legge, senza introdurre ulteriori e diverse distinzioni all'interno di ciascuna delle fattispecie individuate dai precedenti commi. Alle pertinenze di ciascun immobile si applica lo stesso trattamento applicabile all'immobile stesso.

21. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a. gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, con riferimento agli immobili diversi da quelli indicati nel comma 5, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c. i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;

- d. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f. i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

22. Sono, altresì, esenti dall'imposta gli immobili posseduti ed utilizzati direttamente dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, n. 1, nonché il regolamento di cui al decreto ministeriale 19 novembre 2012, n. 200. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta municipale propria e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. In ogni caso, l'esenzione di cui al presente comma non si applica alle fondazioni bancarie di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153 e agli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati alla imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

23. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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 più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

24.A decorrere dal 2020, il comune assicura la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili i modelli di pagamento preventivamente compilati su loro richiesta, oppure procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli.

25. In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento della imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere verrà effettuata entro il 16 luglio e sarà pari a quanto dovuto per



il primo semestre, applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente, con riferimento alla somma dell'IMU e della Tasi, questa ultima comprensiva della quota prevista per l'occupante. Il versamento della rata a saldo della imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a congruaglio, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno. Il versamento dell'imposta dovuta dagli enti non commerciali di cui al comma 23, è effettuato, esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento della imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a congruaglio della imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. Gli enti non commerciali di cui al comma 23 eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge. Ai fini della pubblicazione sul predetto sito informatico, il comune è tenuto a effettuare l'invio delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e dei regolamenti della imposta, esclusivamente in via telematica, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, mediante inserimento, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, del testo degli stessi, nonché delle aliquote e della detrazione risultanti dalle delibere, secondo un'applicazione che verrà resa disponibile sul Portale stesso. L'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di pubblicazione del testo degli stessi e degli elementi in essi contenuti nel predetto sito informatico. In caso di mancato invio degli atti e di mancato inserimento delle aliquote entro il termine del 14 ottobre e di conseguente mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente. Non si applicano sanzioni e interessi, a sensi dell'articolo 10 della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel caso in cui il contribuente ha versato un minore importo della imposta calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione inserite dal comune nella predetta sezione del sito del Dipartimento che risultano inferiori a quelle contenute nelle deliberazioni di approvazione delle aliquote e dei regolamenti pubblicate sullo stesso sito.

26. Il versamento dell'imposta è effettuato, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, ovvero tramite apposito bollettino di conto corrente postale, approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani, al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.

27. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, n. 2, del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

28. I possessori degli immobili, ad eccezione di quelli di cui al comma 20, lettere b), c) e d), devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, 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 decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani. 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. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta municipale propria, in quanto compatibili. Resta confermata la disposizione dell'articolo 15, comma 2, della legge 18 ottobre 2001, n. 383. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini TASI.

29. Gli eredi rispondono in solido delle obbligazioni tributarie il cui presupposto si è verificato anteriormente alla morte del dante causa. Gli eredi del contribuente devono comunicare al comune le proprie generalità e il proprio domicilio fiscale. La comunicazione può essere presentata direttamente al comune o trasmessa mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nel qual caso si intende fatta nel giorno di spedizione. Tutti i termini pendenti alla data della morte del contribuente o scadenti entro sei mesi da essa, compresi il termine per la presentazione della dichiarazione e il termine per ricorrere contro l'accertamento, sono prorogati di sei mesi in favore degli eredi. La notifica degli atti intestati al dante causa può essere effettuata agli eredi impersonalmente e collettivamente nell'ultimo domicilio dello stesso ed è efficace nei confronti degli eredi che, almeno trenta giorni prima, non abbiano effettuato la comunicazione di cui al primo periodo.

30. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, la dichiarazione dell'imposta è presentata da chi amministra il bene. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, n. 2 del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, la dichiarazione dell'imposta deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore 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.

31. Il dirigente dell'ufficio tributi, ovvero, per gli enti privi di figura dirigenziale, il titolare della posizione organizzativa in cui è collocato detto ufficio, assume il ruolo di funzionario responsabile d'imposta a cui sono attribuiti tutti 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 al tributo stesso. 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 e diritti. Il comune può notificare i propri atti mediante posta elettronica certificata, secondo le modalità previste dall'articolo 60 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

32. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

33. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui al comma 33, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; in caso di risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica, il comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro. Le sanzioni di cui ai periodi precedenti sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi. Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale. Per tutto quanto non previsto dalle precedenti disposizioni, si applicano i commi da 158 a 169 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

34. I comuni possono, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, affidare, fino alla scadenza del relativo contratto e comunque non oltre i termini eventualmente disposti da norme di attuazione del riordino della riscossione delle entrate degli enti locali, la gestione dell'imposta municipale sugli immobili ai soggetti ai quali, alla data del 31 dicembre 2018, risulta affidato il servizio di gestione dell'imposta municipale propria o del tributo per i servizi indivisibili.

35. Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è possibile, con atto della Giunta Comunale e su proposta da parte del Responsabile dell'Area competente:

- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
- c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente

territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari;

f) prevedere che l'applicazione di agevolazioni introdotte autonomamente con proprio regolamento sia subordinata alla presentazione, da parte del soggetto passivo, di una specifica comunicazione a pena di decadenza;

e) prevedere che una percentuale del gettito dell'imposta municipale sugli immobili sia destinata al potenziamento degli uffici comunali preposti alla gestione delle entrate, anche comprendendo nel programma di potenziamento la possibilità di attribuire compensi incentivanti al personale impiegato nel raggiungimento degli obiettivi del settore entrate, anche con riferimento all'impianto e allo sviluppo delle attività connesse alla partecipazione del comune all'accertamento dei tributi erariali e dei contributi sociali non corrisposti, in applicazione dell'articolo 1 del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni con la legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni e integrazioni”.



# COMUNE DI SAN GIOVANNI GEMINI

Libero Consorzio Comunale di Agrigento  
Area Finanze e Tributi

## Relazione illustrativa “Nuova IMU”

### **Inquadramento generale**

La proposta normativa ha lo scopo di superare l'attuale assetto dei tributi a base immobiliare riunendo IMU e Tasi, due tributi che, basandosi sulle stesse basi imponibili, impongono inutilmente doppi adempimenti sia a carico dei contribuenti che a carico dei Comuni. L'obiettivo della proposta è di integrare le norme attualmente vigenti senza mutamenti di sostanza che non siano strettamente necessari al funzionamento del tributo. In questa chiave sono stati affrontati i temi tipici della definizione delle aliquote e del loro campo di variazione, della disciplina delle agevolazioni, delle regole operative.

L'aliquota massima applicabile alla nuova IMU è data dalla sommatoria delle aliquote applicabili per l'IMU e per la TASI, in modo da non aumentare la pressione fiscale complessiva a carico dei possessori di immobili. La proposta mira a semplificare ulteriormente gli adempimenti a carico dei contribuenti, attraverso una delimitazione delle scelte consentite ai Comuni, in modo da minimizzare le variabili da conoscere per effettuare il versamento del dovuto. Ai Comuni resta naturalmente un'ampia possibilità di scelte discrezionali – essenziali per l'esercizio dell'autonomia tributaria, che vengono però collocate all'interno di ambiti prestabiliti dalla norma.

La proposta, inoltre, mira anche a risolvere alcuni punti critici che, già a partire dall'ICI, hanno dato vita a numerosi contenziosi, non ancora definiti da una giurisprudenza di legittimità consolidata. Pertanto, nel testo proposto si è cercato di rendere quanto più chiaro possibile l'ambito di applicazione della norma, limitando gli spazi di interpretazione, in un'ottica di trasparenza, chiarezza e certezza, con l'obiettivo finale di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso tributario, che ha un indubbio costo sia per l'amministrazione che per i contribuenti. La disciplina proposta, in definitiva, recupera quanto già previsto dalla disciplina dell'IMU, che a sua volta in molti casi richiamava norme di riferimento dell'ICI, integra le “varianti” Tasi – quali ad esempio i limiti specifici di aliquota per talune classi di immobili – e determina a un quadro organico di riferimento in modo da minimizzare le incertezze applicative finora registrate.

### **L'articolato normativo**

Il testo proposto è costituito da un unico articolo con 35 commi.

**Comma 1** –Istituisce la nuova IMU, che sostituisce integralmente l'IMU e la TASI. È precisato che la nuova disciplina trova applicazione nell'attesa che raggiunga il traguardo la riforma del sistema estimativo catastale prevista dal decreto legislativo n.23 del 2014, che seppur avviata oggi risulta arenata.

**Comma 2** – La nuova IMU si applica in tutto il territorio nazionale, facendo comunque salva la facoltà di modificarla da parte delle Province Autonome di Trento e Bolzano. In tali provincie è oggi applicata l'IMIS (dal 2015, L.P. Trento 30 dicembre 2014, n. 14) e l'IMI (dal 2014, L.P. Bolzano 23 aprile 2014, n. 3)

**Comma 3** – Il presupposto della nuova IMU è il medesimo dell'ICI e dell'IMU, ovvero il possesso degli immobili, così come definitivi nel successivo comma 4. Il comma precisa altresì che la nuova imposta non si applica alle abitazioni principali, salvo che non si tratti di abitazioni “di lusso”, di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

**Comma 4** – In questo comma vengono dettate le definizioni degli oggetti imponibili, senza disporre rinvii alle discipline dei previgenti prelievi immobiliari. In particolare:

- per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto con attribuzione di rendita. Quest'ultima precisazione permette di superare le incertezze sulla definizione di fabbricato, con riguardo alle unità immobiliari che sono iscritte nel catasto ai soli fini identificativi (gruppo F). Infatti, si rammenta che ai fini catastali l'art. 2 del Dm n. 28 del 1998 precisa che il fabbricato è l'unità immobiliare che presenta autonomia funzionale e reddituale, ed è pertanto dotato di autonoma rendita catastale, che esprime appunto la redditività del fabbricato. Per superare alcune incertezze giurisprudenziali, si precisa che l'area pertinenziale è quella così considerata ai fini urbanistici, e quindi presente nel titolo edilizio, ed ai fini catastali, perché solo l'accatastamento unitario permette di far confluire il valore dell'area nella rendita catastale. Altra precisazione attiene alle aree edificabili in corso di costruzione, per le quali si procede ad accatastamenti frazionati; in tale ipotesi è previsto che la nuova IMU sia corrisposta sulla base della residua capacità edificatoria.

Inoltre, a legislazione vigente, i fabbricati classificati in categoria F2 (non idonei a produrre reddito), F3( in corso di costruzione), F4 (in corso di definizione) vengono considerati fabbricati in ragione della loro iscrizione “inventariale” in Catasto ma senza attribuzione di rendita: Da tale iscrizione catastale e dall'assenza di rendita attribuita la giurisprudenza di legittimità ha derivato, sulla base della legislazione vigente, la non applicazione dell'imposta in ragione dell'assenza di rendita catastale. Tuttavia tali tipologie di beni racchiudono in sé una diretta manifestazione di capacità contributiva correlata al valore del bene poiché essi possono, come sono, oggetto di atti di transazione tra proprietario ed acquirente nonché sono assoggettati ad imposta di registro/IVA. La proposta ipotizza una formulazione secondo cui tali fabbricati sono considerati, fino alla fine dei lavori di costruzione, trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, come terreni non edificati soggetti a imposizione in base al valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici.

- la definizione di abitazione principale riprende quella IMU, con la precisazione che nel

caso in cui componenti dello stesso nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in due abitazioni, anche su comuni diversi, l'agevolazione opera solo per un'abitazione. In tal modo si supera il problema dell'evasione collegata alle case turistiche, salvaguardando comunque i casi in cui lo spostamento della residenza avviene per motivi di lavoro, nel quale caso opera un'assimilazione all'abitazione principale (punto 5, del medesimo comma). La limitazione al numero di pertinenze dell'abitazione rimane invariata rispetto all'IMU. Sono individuati i casi di assimilazione all'abitazione principale, con alcune precisazioni e novità rispetto all'attuale disciplina IMU. Per quanto riguarda l'abitazione assegnata dal giudice della separazione si precisa che la soggettività passiva rimane in capo all'assegnatario non solo con riferimento alle quote di possesso dell'ex coniuge, ma anche con riferimento alle eventuali quote dell'abitazione possedute da parenti entro il secondo grado. È introdotta, come anticipato, l'assimilazione relativa all'abitazione utilizzata per motivi di lavoro in altro Comune, purché la residenza sia spostata per obbligo di legge o contrattuale. E' inoltre considerata abitazione principale la casa di anziani e disabili residenti in case di cura ed è infine concessa la possibilità di equiparare all'abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE;

- si recuperano le definizioni di area fabbricabile già date dall'IMU/ICI e sono confermate le agevolazioni per i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali.
- anche per il terreno agricolo è stata recuperata la definizione IMU; sono quindi assoggettabili tutti i terreni iscritti in catasto, anche se non coltivati. Ad oggi i terreni agricoli sono esenti in virtù della disposizione normativa così come riportata al comma 19 lettera d).

**Comma 5** – Il comma definisce la soggettività attiva d'imposta, recuperando la definizione già vigente in ICI. È esplicitato che la nuova IMU non è applicabile agli immobili di proprietà comunale che insistono nel medesimo territorio comunale.

**Comma 6** – I soggetti passivi sono i medesimi dell'ICI/IMU. È tuttavia esplicitato, trattandosi di imposta di natura patrimoniale, che in presenza di più soggetti passivi con riferimento allo stesso immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e che nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, in modo da superare le incertezze giurisprudenziali finora registrate in caso di contitolarità del medesimo oggetto imponibile.

**Comma 7** – Il comma definisce la base imponibile dei fabbricati, in modo identico all'attuale disciplina IMU.

**Comma 8** – La previsione che nella quantificazione della base imponibile occorre far riferimento alla rendita iscritta in catasto "al 1° gennaio dell'anno d'imposizione" ha generato in passato alcune incertezze interpretative, in particolare nei casi in cui la variazione di rendita in corso d'anno è conseguente ad interventi edilizi, come quelli di ampliamento o demolizione. Il comma 8 precisa che, in presenza di variazioni di rendita in corso d'anno conseguenti ad interventi edilizi, la nuova rendita produce effetti fin dalla data di ultimazione dei lavori, coerentemente con l'altra disposizione che regola gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.

**Comma 9** – Il comma reca diverse prescrizioni con riferimento alle diverse nozioni di base imponibile necessarie per il corretto funzionamento del tributo. Nella prima parte

ripropone l'attuale meccanismo di determinazione della base imponibile sulla scorta delle scritture contabili relativamente ai capannoni non ancora iscritti in catasto di proprietà di persone giuridiche. Nella seconda parte si individua un criterio di determinazione della base imponibile sulla base della rendita dei fabbricati similari, per i fabbricati che hanno subito variazioni che non sono state ancora oggetto di dichiarazione catastale. Tale criterio di quantificazione era già presente nell'ICI ed è stato poi utilizzato anche nell'IMU con riferimento ai fabbricati rurali da iscrivere in catasto. Viene definita, poi, la base imponibile delle aree fabbricabili, similmente ai previgenti prelievi, chiarendo però che se un'area fabbricabile subisce una variazione urbanistica incidente sul valore, la relativa base imponibile cambia in corso d'anno. La precisazione è resa necessaria perché il riferimento ordinario al valore venale al 1° gennaio può indurre in errore nel caso di terreni che diventano fabbricabili in corso d'anno, o viceversa, oppure che seppur edificabili cambiano destinazione (ad esempio da industriale a residenziale). Viene riproposta poi la vigente disciplina relativa ai fabbricati oggetto di ristrutturazione o ricostruzione. Infine, viene confermato il criterio di determinazione della base imponibile dei terreni imperniata sul valore dominicale risultante dal catasto.

**Comma 10** – Il comma richiama alla disciplina del presente regolamento nella determinazione del valore delle aree.

**Comma 11** – Il comma ripropone la riduzione al 50% già prevista dall'IMU per i fabbricati di interesse storico e per i fabbricati inagibili, precisando anche la loro cumulabilità. Si conferma inoltre la riduzione al 50% dell'imposta per le abitazioni concesse in comodato alle stesse condizioni previste dalla vecchia IMU.

**Comma 12** – L'aliquota di base delle abitazioni principali di lusso assoggettate ad imposta è fissata in via ordinaria al 5 per mille, con possibilità per i Comuni di aumentarla fino al 6 per mille o di azzerarla.

**Comma 13** – L'aliquota di base per i fabbricati rurali strumentali è fissata all'1 per mille, con possibilità di aumento fino al 2 per mille o di azzeramento della stessa. Si riprende così l'attuale disciplina che vede imponibili i fabbricati rurali strumentali ai fini della sola Tasi, con i medesimi limiti.

**Comma 14** – Il comma regola l'aliquota ordinaria di base che è fissata all'8,6 per mille, con possibilità per i Comuni di aumentarla fino all'11 per mille o di azzerarla. Il limite massimo supera l'attuale 10,6 per mille in quanto tiene conto del consolidamento di una parte della "maggiorazione Tasi", pari alla metà della misura massima prevista a suo tempo da comma 677 della legge n. 147 del 2013 (0,8 per mille). Il limite può essere superato dai Comuni che nel 2018 applicavano la maggiorazione Tasi limitatamente agli immobili diversi dalle abitazioni principali e da alcune fattispecie minori esentate dal 2016, in misura pari alla differenza tra la misura effettivamente applicata e lo 0,4 per mille già riconosciuto nel consolidamento. Di fatto dunque l'aliquota massima per una parte di Comuni (che già applicano le aliquote massime) non può comunque superare l'11,4 per mille, pari al tetto massimo esistente in passato tra aliquota IMU-Tasi (10,6 per mille) e maggiorazione Tasi massima (0,8 per mille).

Si ricorda che la maggiorazione Tasi è stata introdotta nel 2014 per permettere ai Comuni di recuperare il gettito in precedenza fornito dall'applicazione dell'IMU sull'abitazione principale e non più ottenibile con i criteri più restrittivi di determinazione delle aliquote massime introdotti dal citato comma 677 della legge 147/2013.



**Comma 15** – È prevista la possibilità per i Comuni di diversificare l'aliquota ordinaria nel rispetto della casistica prevista nella norma, e ciò al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti.

**Comma 16** – Il comma ripropone l'agevolazione per le abitazioni locate a canone concordato, precisando che questa non può essere inferiore a quella già riconosciuta nell'IMU.

**Comma 17** – Il comma delimita l'area di manovrabilità delle aliquote con riferimento ai fabbricati produttivi, anche in questo caso per evidenti ragioni di semplificazione degli adempimenti tributari

**Comma 18** – Si ripropone l'esenzione per i fabbricati merce, chiarendo però che in caso di locazione per parte dell'anno, l'esenzione opera limitatamente ai mesi durante i quali il fabbricato merce non è stato oggetto di locazione, resolvendo così dubbi interpretativi sorti nell'applicazione dell'analogia disciplina IMU.

**Comma 19** – È confermata l'esenzione oggettiva per i terreni agricoli montani, per quelli ubicati nelle isole minori e per quelli che fanno parte delle partecipanze agrarie. È confermata, inoltre, l'esenzione per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, ma – trattandosi di agevolazione soggettiva – limitatamente alla quota di possesso, così da risolvere dubbi interpretativi che stanno generando un inutile contenzioso.

**Comma 20** – Il comma dispone che i Comuni hanno possibilità di diversificazione delle aliquote nei limiti e con riferimento alle casistiche previste dai precedenti commi.

**Comma 21** – Il comma ripropone i casi di esenzione già disciplinati dall'IMU.

**Comma 22** – Viene confermata l'esenzione già prevista dalla disciplina IMU per gli enti non commerciali.

**Comma 23** – Si precisa che l'imposta è dovuta per anni solari e che va calcolata per mesi di possesso. Si risolvono le incertezze causate dalla disciplina ICI/IMU, le quali consideravano per intero il mese durante il quale il possesso si era protratto per almeno 15 giorni, con problemi applicativi per le vendite effettuate il giorno 15 dei mesi con 30 o 31 giorni. Si precisa che il mese si computa per intero in capo al soggetto che ha posseduto per un maggior numero di giorni e che giorno della compravendita viene imputato all'acquirente.

**Comma 24** – Il comma impegna il Comune ad assicurare la massima semplificazione negli adempimenti tributari, anche al fine di aumentare il tasso di riscossione volontario, rendendo disponibili, su richiesta del contribuente, modelli di pagamento precompilati oppure inviando autonomamente tali modelli ai contribuenti. L'invio ai contribuenti di modelli di pagamento deve rimanere pertanto una possibilità e non un obbligo per i Comuni. La loro emissione deve essere prevista, a richiesta del contribuente, a partire dal 2020.

**Comma 25** – Il comma ripropone le stesse scadenze di versamento già previste per l'IMU, confermando l'obbligo per il Comune di trasmettere le proprie delibere per la pubblicazione sul sito del Dipartimento delle Finanze. Il comma precisa che la prima rata del 2020, al fine di semplificare la prima applicazione, sarà corrisposta entro il 16 luglio e

sulla base di quanto dovuto per il primo semestre in base alle aliquote IMU e TASI vigenti nel 2019, con conguaglio a saldo sulla base di quanto deliberato dal Comune per la nuova IMU.

**Comma 26** – Il comma precisa le modalità di versamento della nuova IMU.

**Comma 27** – Il comma precisa che nel caso di immobili in multiproprietà o di immobili condominiali accatastati autonomamente, il responsabile dell'imposta è l'amministratore condominiale, che versa per conto dei condomini. Il comma poi ripropone, in caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, quanto già previsto ai fini ICI/IMU.

**Comma 28** – Il comma disciplina l'obbligo di presentazione della dichiarazione, che non è prevista per i soli casi di esenzione oggettiva. Rimangono, ovviamente, ferme le dichiarazioni già presentate ai fini ICI/IMU e viene confermato l'esonero della dichiarazione in caso di successione, equivalendo la dichiarazione di successione a dichiarazione IMU.

**Comma 29** – Al fine di risolvere problemi applicativi, spesso derivanti da articolazioni normative diverse tra tributi comunali e tributi erariali, il comma regola il caso delle obbligazioni del deceduto, di cui rispondono in modo solidale gli eredi. Il comma in questione ricalca quanto già previsto per i tributi erariali dall'art. 65 del Dpr n. 600 del 1973.

**Comma 30** – Il comma pone l'obbligo dichiarativo, per i casi di multiproprietà o di immobili condominiali, a carico dell'amministratore del condominio, in coerenza con l'obbligo che questi hanno di corrispondere l'imposta.

**Comma 31** – Il comma individua il soggetto che assume la qualifica di funzionario responsabile dell'imposta e coerentemente con quanto già previsto dall'art. 11 del D.lgs. n. 546 del 1992 (disposizioni sul processo tributario), tale soggetto viene individuato nel dirigente, o per gli enti locali privi di dirigenza, nel titolare della posizione organizzativa, anche in considerazione della rilevanza degli atti esterni che tale soggetto è tenuto a sottoscrivere. Coerentemente con la disciplina sul contenzioso tributario, è previsto che il funzionario responsabile dell'imposta rappresenta direttamente il Comune innanzi le commissioni tributarie. Il comma precisa, inoltre, che il funzionario ai fini della gestione del tributo può accedere gratuitamente a dati ed informazioni di cui sono titolari altri uffici pubblici o i gestori di servizi pubblici. Infine, è precisato che la notifica degli atti tributari può essere effettuata secondo le stesse modalità utilizzate dall'Agenzia delle entrate, ovvero secondo le modalità previste dall'art. 60 del Dpr n. 600/1973, che comprendono l'utilizzo disciplinato della posta elettronica certificata (PEC).

**Comma 32** – Si conferma la sanzione del 30% prevista per gli omessi versamenti e la graduazione della stessa, in base ai giorni di ritardo, prevista dall'art. 13 del D.lgs. n. 471/1997.

**Comma 33** – Si conferma l'impianto sanzionatorio già previsto per l'IMU in caso di omessa presentazione della dichiarazione, come pure la possibilità per il Comune di regolamentare circostanze attenuanti o esimenti.

**Comma 34** – Il comma prevede la possibilità di dare continuità agli eventuali affidamenti della gestione della nuova IMU ai soggetti che hanno un contratto in essere al 31 dicembre 2018, rimettendo comunque la scelta in capo al Comune.

**Comma 35** – Il comma disciplina alcuni aspetti della potestà regolamentare per la nuova IMU, facendo comunque salva la potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del D.lgs. n. 446 del 1996. Il Comune, in particolare, può stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati dal contitolare; può stabilire differimenti dei termini di pagamento; prevedere il diritto al rimborso delle aree divenute inedificabili, così com'era previsto nell'ICI; determinare periodicamente i valori venali delle aree fabbricabili, al fine di limitare il proprio potere di accertamento, con finalità anche deflative; stabilire l'esenzione per immobili concessi in comodato al Comune stesso o ad altri enti territoriali o ad enti non commerciali; prevedere per le agevolazioni disposte con regolamento l'obbligo di presentazione di una comunicazione a pena di decadenza; prevedere il riconoscimento di specifiche incentivazioni della produttività, similmente a quanto oggi già previsto per i dipendenti dell'Agenzia delle entrate, collegate al recupero dell'evasione non solo con riferimento alla nuova IMU, ma più in generale ai tributi comunali ed anche alle entrate derivanti dalla partecipazione al recupero dell'evasione dei tributi erariali.

Il Responsabile dell'Area Finanze e Tributi  
(Rag Antonino Colletto)

---