

# Presentazione delle linee guida Imu

## Linee guida per la predisposizione delle delibere e dei regolamenti di applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Il progetto “*Sviluppo della capacità di monitorare l'andamento dei costi di servizi e funzioni pubbliche nella prospettiva del federalismo fiscale*” è finalizzato all'analisi e all'approfondimento dei temi inerenti al federalismo fiscale e al supporto alle amministrazioni regionali e locali delle Regioni Obiettivo Convergenza (Calabria, Campania, Puglia e Sicilia) nel processo di adeguamento ai cambiamenti auspicati dalla riforma. Il progetto è promosso dal Dipartimento delle Finanze, nell'ambito del PON GAS 2007-2013, ed è attuato da Studiare Sviluppo quale struttura *in house* del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).

Tra le altre azioni del progetto, una linea di attività specifica è finalizzata all'approfondimento degli aspetti metodologici, normativi e regolamentari in materia di decentramento fiscale e all'elaborazione di modelli e strumenti che ne possano supportare l'attuazione.

Negli ultimi mesi, un gruppo di esperti di settore incaricati da Studiare Sviluppo ha collaborato con il MEF - Dipartimento delle Finanze - Direzione del Federalismo Fiscale per la definizione di linee guida per la predisposizione delle delibere e dei regolamenti concernenti le entrate tributarie locali e di strumenti prototipali, con particolare riferimento a tributi locali quali l'imposta municipale propria, l'imposta di soggiorno e di sbarco e il tributo comunale sui rifiuti comunali e sui servizi (TARES).

L'anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria (IMU) alla data del 1° gennaio 2012 - prevista dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante “*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*”, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 - ha richiesto di procedere in via prioritaria alla definizione delle presenti linee guida e del relativo prototipo di regolamento, in modo da supportare funzionari e amministratori degli Enti Locali che, entro il 30 settembre 2012, dovranno dotarsi di tale strumento.

Le linee guida, unitamente alla Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 predisposta dal MEF - Dipartimento delle Finanze - Direzione del Federalismo Fiscale, hanno la finalità di fornire, da un lato, alcuni chiarimenti attinenti allo specifico tema della potestà regolamentare in materia di IMU e, dall'altro, gli indirizzi concreti per la stesura di un regolamento, di cui si offre un prototipo, in grado di assicurare una gestione dell'imposta conforme al dettato normativo, nonché ai criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza posti alla base dell'azione amministrativa.

Il lavoro è composto dai seguenti due elaborati:

- le [linee guida per la redazione del regolamento](#), che illustrano in dettaglio i contenuti e le finalità di ciascun articolo del prototipo di regolamento, comprensive del relativo allegato, in cui sono contenuti i principali rilievi formulati dal Dipartimento delle Finanze nell'ambito dell'attività di esame dei regolamenti e delle delibere di approvazione delle aliquote, al fine di evidenziare le disposizioni regolamentari non coerenti con la disciplina dell'IMU;
- il [prototipo di regolamento](#), che si configura come un [format di ausilio](#) per i Comuni nella predisposizione dell'atto.



PROGRAMMA OPERATIVO “GOVERNANCE E AZIONI DI SISTEMA” FSE 2007 – 2013

OBIETTIVO 1 – CONVERGENZA ASSE E “CAPACITÀ ISTITUZIONALE”

Obiettivo specifico 5.2 “Migliorare la cooperazione interistituzionale e le capacità negoziali con specifico riferimento al settore del Partenariato Pubblico Privato (PPP)”

Progetto

*“Sviluppo della capacità di monitorare l’andamento dei costi di servizi e funzioni pubbliche nella prospettiva del federalismo fiscale”*



# INCONTRO AL FEDERALISMO FISCALE

*Definizione delle linee guida per la predisposizione delle delibere e dei regolamenti concernenti le entrate tributarie locali e strumenti prototipali*

**LINEE GUIDA**  
**Regolamento per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria**

**Gruppo di lavoro:** Prof. Gennaro Terracciano, Dott.ssa Mariacristina Angelucci, Dott. Maurizio Lovisetti, Dott. Alessandro Maggio

**Referenti Direzione federalismo fiscale:** Dott. Paolo Puglisi, Dott.ssa Claudia Rotunno, Dott.ssa Virginia Giorgini



## SOMMARIO

LINEE GUIDA.....	4
ARTICOLO 1: OGGETTO, FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....	4
ARTICOLO 2: PRESUPPOSTO IMPOSITIVO.....	5
ARTICOLO 3: DEFINIZIONI DI ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI .....	5
ARTICOLO 4: SOGGETTI PASSIVI.....	9
ARTICOLO 5: SOGGETTO ATTIVO .....	10
ARTICOLO 6: BASE IMPONIBILE .....	11
ARTICOLO 7: RIDUZIONI PER I TERRENI AGRICOLI.....	15
ARTICOLO 8: DETERMINAZIONE DELL'ALIQUOTA E DELL'IMPOSTA .....	17
ARTICOLO 9: DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE.....	18
ARTICOLO 10: ASSIMILAZIONI .....	20
ARTICOLO 11: ESENZIONI.....	21
ARTICOLO 12: QUOTA RISERVATA ALLO STATO.....	23
ARTICOLO 13: VERSAMENTI .....	24
ARTICOLO 14: DICHIARAZIONE.....	25
ARTICOLO 15: ACCERTAMENTO .....	26
ARTICOLO 16: RISCOSSIONE COATTIVA.....	26
ARTICOLO 17: SANZIONI ED INTERESSI.....	27
ARTICOLO 18 : RIMBORSI .....	30
ARTICOLO 19: CONTENZIOSO .....	30



ARTICOLO 20: DISPOSIZIONI FINALI ED EFFICACIA.....	31
ALLEGATO.....	32
1. <i>Presupposto impositivo</i> .....	32
2. <i>Nozione di abitazione principale</i> .....	33
3. <i>Pertinenze dell'abitazione principale</i> .....	34
4. <i>Nozione di area fabbricabile</i> .....	36
5. <i>Aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli</i> .....	37
6. <i>Individuazione della soggettività passiva nella fattispecie della ex casa coniugale</i> .....	40
7. <i>Base imponibile</i> .....	40
8. <i>Agevolazioni per i fabbricati inagibili e inabitabili</i> .....	42
9. <i>Organo competente alla determinazione delle aliquote</i> .....	42
10. <i>Maggiorazione della detrazione per l'abitazione principale</i> .....	43
11. <i>Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e alloggi assegnati dagli IACP</i> .....	44
12. <i>Abitazione posseduta da anziani e disabili residenti in istituti di ricovero</i> .....	46
13. <i>Abitazione concesso in comodato gratuito a parenti</i> .....	47
14. <i>Esenzione per gli immobili posseduti da Stato, regioni, province, comuni, comunità montane, enti del servizio sanitario nazionale</i> .....	47
15. <i>Esenzione in favore degli enti non commerciali</i> .....	48
16. <i>Esenzione in favore delle ONLUS</i> .....	50
17. <i>Differimento dei termini di pagamento</i> .....	51



## LINEE GUIDA

### REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

#### **ARTICOLO 1: OGGETTO, FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

All'articolo 1 del regolamento comunale, adottato nell'ambito della potestà regolamentare generale riconosciuta all'Ente ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e confermata dall'articolo 14, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il Comune definisce l'oggetto, le finalità e l'ambito di applicazione del regolamento in materia dell'imposta municipale propria "sperimentale" (IMU) <sup>1</sup>.

In detto regolamento il Comune tiene conto delle problematiche e delle esigenze dei contribuenti presenti all'interno del territorio dell'Ente locale interessato e assicura la gestione dell'imposta conformemente ai criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza posti alla base dell'azione amministrativa<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> L'imposta municipale propria, istituita dall'articolo 8 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è stata anticipata, in via sperimentale, dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Il comma 1 del citato articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011 stabilisce che la nuova imposta debba essere applicata a tutti i Comuni del territorio nazionale a partire dall'anno 2012 e fino al 2014, in base a quanto sancito dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, in quanto compatibili. L'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è, invece, fissata a decorrere dall'anno 2015.

<sup>2</sup> Tale potestà regolamentare è limitata dalla riserva di legge sancita dall'articolo 23 della Costituzione della Repubblica Italiana ed espressamente richiamata dall'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, in considerazione dei quali la potestà regolamentare del Comune non può avere ad oggetto norme concernenti l'individuazione e la definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e delle aliquote massime dei tributi; inoltre, essa deve essere esercitata nel rispetto dell'esigenza di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.



L'articolo 1 deve menzionare la normativa nazionale recante la disciplina essenziale dell'imposta comunale in questione, vale a dire l'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e gli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

L'articolo 1 deve, altresì, contenere un espresso rinvio alle disposizioni di legge vigenti, con riferimento a quanto non disciplinato dal regolamento medesimo.

## **ARTICOLO 2: PRESUPPOSTO IMPOSITIVO**

L'articolo 2 deve individuare il presupposto impositivo che, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 del Decreto Legge n. 201 del 2011, consiste nel possesso di qualunque bene immobile, sito nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinato e di qualunque natura, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Inoltre, pare opportuno specificare che presupposto impositivo è anche il possesso di terreni incolti e dei cosiddetti "orticelli". **(Confronta rilievo [n. 1](#))**

## **ARTICOLO 3: DEFINIZIONI DI ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI**

Il regolamento comunale, all'articolo 3, rubricato "*Definizioni di abitazione principale, fabbricati ed aree fabbricabili*", deve chiarire le nozioni di "abitazione principale", "pertinenze dell'abitazione principale", "fabbricato", "aree fabbricabili" e "terreno agricolo".

Con riferimento all'abitazione principale e alle pertinenze della stessa, occorre richiamare la definizione fornita espressamente dal medesimo articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, ai sensi del quale: "*per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto*



*edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”.* **(Confronta rilievo [n. 2](#))**

E' opportuno sin d'ora precisare che, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni di cui al regolamento in materia di IMU, previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile, così come chiarito dal su menzionato articolo 13.

Con riguardo alle pertinenze dell'abitazione principale, il regolamento deve richiamare espressamente la definizione fornita dall'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, ai sensi del quale: *“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”.* **(Confronta rilievi n. [3.1](#) e [3.2](#))**

Per ciò che concerne, invece, le nozioni di “fabbricato”, “area fabbricabile” e di “terreno agricolo”, occorre far riferimento, secondo le indicazioni di cui all'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, all'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992.

Più precisamente, con riferimento alla nozione di “fabbricato”, il regolamento deve riprendere la definizione di cui all'articolo 2, lettera a), del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ai sensi del quale per fabbricato *“si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato”.*

Per ciò che concerne la definizione di area fabbricabile, il regolamento comunale deve riprendere la nozione data dal combinato disposto di cui all'articolo 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 504



del 1992 e all'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248.

Ed invero, l'articolo 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 504 del 1992 stabilisce che 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”*.

Tale definizione è, poi, completata dal disposto di cui all'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge n. 223 del 2006, ai sensi del quale: *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*. **(Confronta rilievo [n. 4](#))**

In proposito, occorre precisare che l'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge n. 201 del 2011, richiama espressamente l'agevolazione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, chiarendo che i soggetti beneficiari della stessa debbano essere individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione in questione deve ritenersi inammissibile una limitazione del beneficio alle sole persone fisiche, con la conseguenza che lo stesso deve essere riconosciuto anche in capo all'imprenditore agricolo costituito in forma societaria. E ciò in considerazione del fatto che, ai sensi dell'articolo 1, comma 3 del Decreto Legislativo n. 99 del 2004, è espressamente riconosciuta la qualifica di “imprenditore agricolo professionale” anche alle società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, qualora lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole. Occorre segnalare che, ai fini del riconoscimento alla società della qualità di imprenditore agricolo professionale (IAP), è necessario:

- nelle società di persone, che almeno un socio sia in possesso della qualifica medesima;
- nelle società cooperative ovvero di capitali, che vi sia almeno un amministratore (che sia al contempo anche socio, nel caso delle cooperative) in possesso della qualifica.



In considerazione di ciò, pare opportuno che il regolamento comunale specifichi che non sono da considerarsi fabbricabili i terreni posseduti e condotti da tali soggetti, sui quali, invece, *“persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali”*, così come sancito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992. **(Confronta rilievo [n. 5.1](#))**

Il regolamento deve, altresì, prevedere che l'agevolazione si applichi anche nelle 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

Si deve, inoltre, precisare nel regolamento che, nell'ipotesi in cui un terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno soltanto, che sia coltivatore diretto ovvero imprenditore agricolo professionale, l'agevolazione ex articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992 è da applicare a tutti i comproprietari<sup>4</sup>. **(Confronta rilievo [n. 5.2](#))**

Infine, per ciò che concerne la definizione di terreni agricoli, il regolamento deve riprendere il disposto di cui all'articolo 2, lettera c) del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ove è chiarito che per “terreno agricolo”: *“si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile”*, vale a dire coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

---

<sup>4</sup> Tale assunto si ricava da costante giurisprudenza della Corte di Cassazione (cfr., *inter alia*, la sentenza n.15566 del 30 giugno 2010, con la quale è stato stabilito che: *“ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo, ha quindi carattere oggettivo e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali. Ciò in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti”*).



Il secondo e il terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile stabiliscono che *“Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge”*.

#### **ARTICOLO 4: SOGGETTI PASSIVI**

L'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, al comma 1, effettua un espresso rimando all'articolo 9 del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, il quale, al comma 1, individua i soggetti passivi dell'imposta municipale propria. Riprendendo quanto sancito da tale disposizione normativa, il regolamento comunale deve, pertanto, identificare i soggetti passivi:

- nel proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- nel titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni;
- nel concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- nel locatario, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.



Inoltre, secondo quanto disposto dal comma 12 *quinquies* dell'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito nella Legge 26 aprile 2012, n. 44, *“l’assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione”*. Pertanto, l’assegnazione della ex casa coniugale fa sorgere un diritto di abitazione in capo al coniuge assegnatario, con la conseguenza che anche tale soggetto dovrà essere considerato soggetto passivo dell’imposta. Pare, quindi, opportuno che, all’articolo 4 del regolamento IMU, il Comune introduca anche l’espressa menzione dell’ex coniuge assegnatario della casa coniugale. **(Confronta rilievo [n. 6](#))**

## ARTICOLO 5: SOGGETTO ATTIVO

Il regolamento, all’articolo 5, deve individuare il soggetto attivo, vale a dire il soggetto competente ad accertare e riscuotere l’imposta municipale propria. Tale soggetto è il Comune medesimo per ciò che concerne gli immobili la cui superficie insista sul territorio comunale.

L’Ente interessato deve stabilire che costituisce oggetto dell’imposta qualunque immobile la cui superficie ricada all’interno del territorio comunale.

Il regolamento dovrà specificare che, salvo diversa intesa tra gli Enti interessati e fermo rimanendo il divieto di doppia imposizione, nell’ipotesi in cui si verificassero variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni (anche se dipendenti dall’istituzione di nuovi Comuni), sia da considerarsi soggetto attivo quello nell’ambito del cui territorio risultino ubicati gli immobili alla data del 1° gennaio dell’anno cui l’imposta si riferisce.

## ARTICOLO 6: BASE IMPONIBILE

Il regolamento comunale deve individuare la base imponibile dell'imposta municipale propria, secondo quanto sancito dall'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, in virtù del quale la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992 e dei commi 4 e 5 del medesimo articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.

Con riferimento ai fabbricati iscritti in catasto, il regolamento deve stabilire che il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate al 5 per cento, ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori di cui all'articolo 13, comma 4, del Decreto Legge n. 201 del 2011<sup>5</sup>. **(Confronta rilievo n. 7.1)**

Per ciò che concerne i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il regolamento deve stabilire che il relativo valore è determinato secondo i criteri di cui all'articolo 5, comma 3, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ai sensi del quale, fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote

---

<sup>5</sup> I moltiplicatori previsti dall'articolo 13, comma 4 del Decreto Legge n. 201 del 2011 sono:

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;

b-bis) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

d) 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1 gennaio 2013;

e) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1".



di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il regolamento deve, altresì, specificare quanto sancito nel prosieguo del su menzionato articolo 5, comma 3, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ove è sancito che, in caso di locazione finanziaria, il locatore o il locatario possono esperire la procedura DOCFA, di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, 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.

La norma in commento è stata oggetto di numerosi contrasti interpretativi, con riferimento alla parte in cui ha previsto, fino al momento dell'attribuzione della rendita catastale, l'adozione di un metodo di determinazione della base imponibile collegato alle iscrizioni contabili; tale metodo è da applicarsi, però, sino al momento in cui il contribuente presenta la richiesta di attribuzione della rendita. A partire dalla presentazione di tale richiesta, egli *“diventa titolare di una situazione giuridica nuova derivante dall'adesione al sistema generale della rendita catastale, sicché può avere il dovere di pagare una somma maggiore (ove intervenga un accertamento in tal senso) o può avere il diritto a pagare una somma minore ed a chiedere il relativo rimborso nei termini di legge”*, così come chiarito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3160 del 9 febbraio 2011. Tale pronuncia ha, infine, stabilito che *“nonostante l'indubbia influenza del tenore testuale”* della norma, il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile fondato sui valori contabili al criterio catastale è quello in cui il contribuente formula la richiesta di attribuzione della rendita.



Per ciò che concerne i terreni agricoli, il regolamento deve effettuare, conformemente a quanto sancito dall'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011 (così come modificato, dapprima, in sede di conversione e, successivamente, dall'articolo 4, comma 5, lettera c), del Decreto Legge n. 16 del 2012), una distinzione tra terreni agricoli, anche non coltivati, che siano posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) e tutti gli altri terreni agricoli.

Nel primo caso, il regolamento deve individuare il valore in 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 n. 662 del 1996, un moltiplicatore pari a 110.

Nella seconda ipotesi e, dunque, per i restanti terreni agricoli e per i terreni non coltivati, il moltiplicatore è pari a 135. **(Confronta rilievo [n. 7.2](#))**

Con riferimento alle aree fabbricabili, il regolamento deve espressamente prevedere quanto sancito dall'articolo 5, commi 5 e 6, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, i quali stabiliscono rispettivamente che *“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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”* e che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed 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 dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, 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.

Il Comune, ai sensi dell'articolo 31, comma 20, della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, qualora attribuisca a una determinata area la caratteristica della fabbricabilità, è tenuto a darne comunicazione al proprietario, con le modalità più consone alla propria organizzazione. Tale indicazione può essere inserita, a discrezione del Comune, all'interno del regolamento.

In ogni caso, occorre segnalare che, nell'ipotesi in cui il Comune ometta di comunicare al contribuente l'intervenuta edificabilità dell'area della quale è proprietario, troverà applicazione il disposto di cui all'articolo 10, comma 2, della Legge 27 luglio 2000, n. 212, il quale, ponendo una tutela in capo al contribuente in buona fede, prevede che: *“non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa”*.

Infine, pare opportuno segnalare che rientra nella potestà regolamentare dell'Ente Comunale, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, la possibilità di stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU; tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta. Una simile disposizione regolamentare, pertanto, avrebbe effetti differenti rispetto a quella introdotta nei regolamenti in materia di ICI, ai sensi della lettera g) dell'articolo 59, comma 1, del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, non più applicabile per l'IMU, che limitava l'esercizio del potere di accertamento ai fini ICI nel caso in cui il contribuente si fosse attenuto ai valori minimi determinati dalla Giunta. Nulla vieta, peraltro, che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l'IMU.



Con riferimento ai fabbricati di interesse storico o artistico ex articolo 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché ai fabbricati dichiarati inagibili ovvero inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile è ridotta del 50 per cento, secondo quanto sancito dall'articolo 13, comma 3, del Decreto Legge n. 201 del 2011.

Il regolamento, con riguardo ai fabbricati inagibili o inabitabili e, comunque, di fatto non utilizzati, deve specificare che la riduzione al 50 per cento deve essere effettuata limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano dette condizioni.

Inoltre, è opportuno segnalare, all'interno del regolamento, che l'inagibilità ovvero l'inabitabilità devono essere accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, il quale è tenuto ad allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, deve essere riconosciuta la facoltà al contribuente di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto con riferimento al periodo precedente.

Come specificato dallo stesso articolo 13, comma 3, del Decreto Legge n. 201 del 2011, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, il Comune può disciplinare, con il regolamento, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabili mediante interventi di manutenzione.

**(Confronta rilievo [n. 8](#))**

## **ARTICOLO 7: RIDUZIONI PER I TERRENI AGRICOLI**

Ai sensi dell'articolo 13, comma 8 bis, del Decreto Legge n. 201 del 2011, il regolamento comunale deve prevedere la seguente disposizione: *“I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono*



*soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:*

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;*
- b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;*
- c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000”.*

Pare opportuno precisare che, nel caso in cui il coltivatore diretto o IAP, iscritto nella previdenza agricola, possieda e conduca più terreni, le riduzioni dovranno essere calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari Comuni, oltreché rapportate sia al periodo dell'anno in cui sussistano le condizioni richieste dalla norma, sia alla quota di possesso.

Si deve, altresì, precisare che, trattandosi di agevolazioni di natura soggettiva, devono essere applicate per intero sull'imponibile calcolato in riferimento alla corrispondente porzione di proprietà sussistente in capo al soggetto passivo che coltivi direttamente il fondo.

Pertanto, da quanto argomentato è possibile dedurre che, nell'ipotesi in cui il terreno agricolo sia posseduto e condotto da tutti i soggetti passivi, il beneficio fiscale spetterà a ognuno di essi, proporzionalmente alla relativa quota di proprietà dell'immobile.

Nell'ipotesi, invece, in cui i soggetti passivi non siano tutti conduttori del fondo, l'agevolazione dovrà applicarsi soltanto a coloro che possiedano i requisiti richiesti dalla norma; inoltre, essa dovrà essere ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà dei singoli soggetti passivi che coltivino il terreno. Allo stesso modo, nell'ipotesi in cui il comproprietario coltivatore del fondo sia uno soltanto di essi, l'agevolazione in questione spetterebbe, per intero, esclusivamente a tale soggetto.



A coloro che non conducono il fondo, invece, non spetta il beneficio fiscale in questione e, pertanto, l'IMU dovuta da questi ultimi deve essere calcolata seguendo le normali modalità di determinazione dell'imposta.

Inoltre, pare opportuno segnalare che tali agevolazioni non possono essere applicate all'ipotesi in cui il terreno venga concesso in affitto; ciò in quanto, in tal caso, difetterebbe il requisito richiesto dalla norma, la quale prevede che il terreno debba essere posseduto e condotto dal coltivatore diretto o dallo IAP, iscritto nella previdenza agricola.

Tale regola, come chiarito nella Circolare n. 3/DF del 18 giugno 2012, non opera nel caso in cui in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e IAP, 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.

Infine, occorre precisare che l'agevolazione in questione ha effetto anche ai fini del calcolo della quota d'imposta riservata allo Stato.

## **ARTICOLO 8: DETERMINAZIONE DELL'ALiquOTA E DELL'IMPOSTA**

Il regolamento deve, innanzitutto, specificare che, ai sensi del comma 12 bis dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, per l'anno 2012, le aliquote stabilite dalla legge possono essere variate, nei limiti previsti, con deliberazione del Consiglio Comunale da adottare entro il 30 settembre 2012, che ha effetto dal 1° gennaio 2012. **(Confronta rilievo [n. 9](#))**

Inoltre, pare opportuno che nel regolamento venga precisato che, ai sensi del comma 13 bis, dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, a partire dal 2013, la delibera di approvazione delle aliquote acquista efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del Decreto Legislativo 28 settembre 1998, n. 360, e i suoi effetti retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno al quale la delibera si riferisce. In caso di mancata



pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e le detrazioni deliberate precedentemente si intendono prorogate di anno in anno.

Ai fini dell'esercizio della potestà di variazione delle aliquote, con riferimento alle diverse fattispecie contemplate dalla legge, si fa rinvio al paragrafo 5 della Circolare n. 3/DF del 2012.

## **ARTICOLO 9: DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Con riferimento all'abitazione principale e alle relative pertinenze, l'articolo 13, comma 10, del Decreto Legge n. 201 del 2011 riconosce una detrazione, da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Tale detrazione è fruita fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta.

La normativa nazionale specifica che, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetterà a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Si ritiene opportuno inserire tale specificazione all'interno del regolamento comunale.

Peraltro, in sede di conversione del Decreto Legge n. 201 del 2011, è stato stabilito, al comma 10, dell'articolo 13, che, con riferimento agli anni 2012 e 2013, la detrazione prevista dal primo periodo sia maggiorata di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

### **(Confronta rilievo [n. 10](#))**

La maggiorazione si applica, ovviamente, anche ai figli adottivi, in quanto, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, della Legge 4 maggio 1983, n. 184, stabilisce che *“per effetto dell'adozione l'adottato acquista lo stato di figlio legittimo degli adottanti, dei quali assume e trasmette il cognome”*. Il successivo comma 3, inoltre, prevede che *“con l'adozione cessano i rapporti dell'adottato verso la famiglia d'origine, salvi i divieti matrimoniali”*.



Per quanto riguarda, invece, i casi di affidamento dei minori e di affidamento preadottivo, di cui, rispettivamente, agli articoli 2 e ss. e 22 e ss. della Legge n. 184 del 1983, non acquisendo il soggetto lo stato di figlio degli affidatari, la maggiorazione della detrazione non può essere riconosciuta.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può, in ogni caso, superare l'importo massimo di euro 400. Dunque, l'importo complessivo della detrazione e della maggiorazione non può essere superiore a euro 600.

Pare opportuno specificare che l'importo di tale ulteriore beneficio, qualificandosi come una maggiorazione della detrazione, si calcola applicando le medesime regole ed i medesimi criteri stabiliti per il computo della detrazione stessa.

Inoltre, la maggiorazione deve essere rapportata ai mesi dell'anno nei quali si sono verificate le condizioni richieste dal su menzionato comma 10 dell'articolo 13. A tal fine il mese iniziale o quello finale si computano solo qualora le condizioni richieste si siano verificate e protratte per più di 15 giorni relativamente al mese iniziale ovvero a quello finale.

Lo stesso comma 10 prevede, altresì, che il Comune possa disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. Solo nel caso in cui il Comune abbia elevato la detrazione al fine di escludere in ogni caso il pagamento dell'imposta dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze, il Comune medesimo non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

La detrazione deve essere applicata anche agli immobili posseduti da cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP. (**Confronta rilievo [n. 11.1](#)**)



Al riguardo, va evidenziato nel regolamento che, dovendosi individuare il soggetto passivo dell'IMU nella cooperativa ovvero nell'istituto medesimo e non nelle persone fisiche che materialmente detengono l'alloggio, non può essere applicata la maggiorazione di euro 50 per ciascun figlio di età inferiore ai 26 anni. **(Confronta rilievo n. [11.2](#))**

Per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta prevista a favore dello Stato dal comma 11 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, né il comma 17 del medesimo articolo 13.

## ARTICOLO 10: ASSIMILAZIONI

In seguito alle modifiche introdotte dall'articolo 4 del Decreto Legge n. 16 del 2012, l'articolo 13, comma 10, prevede che *“I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.*

Da ciò consegue che, nel caso in cui il Comune eserciti tali facoltà, dovrà considerarsi direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta:

- 1) da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero; **(Confronta rilievo n. [12](#))**
- 2) da cittadini italiani residenti all'estero.



Sull'imposta da versare non dovrà, quindi, essere computata la quota riservata allo Stato di cui all'articolo 13 comma 11 del Decreto Legge n. 201 del 2011<sup>6</sup>.

**(Confronta rilievo [n. 13](#))**

## ARTICOLO 11: ESENZIONI

Ai sensi del disposto di cui all'articolo 9, comma 8 del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, richiamato dall'articolo 13, comma 1, del Decreto Legge n. 201 del 2011, il regolamento deve riportare le seguenti esenzioni:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; **(Confronta rilievo [n. 14](#))**
- b) i fabbricati classificati nelle categorie catastale da E/1 ad 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 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;

---

<sup>6</sup> In tali ipotesi, il Comune sceglie di effettuare una vera e propria assimilazione con l'abitazione principale; ne consegue che troverà applicazione anche in tale caso la medesima disciplina prevista con riferimento sia all'aliquota che alla detrazione.

- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed 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;
- g) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984, in base all'elenco riportato nella Circolare n. 9 del 14 giugno 1993. Tale disposizione deve essere recepita nel regolamento solo nell'ipotesi in cui il Comune rientri in detto elenco, con eventuale ulteriore specificazione dei terreni che beneficiano dell'esenzione se il Comune è classificato come parzialmente delimitato;
- h) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c) del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222<sup>7</sup>; (**Confronta rilievi n. 15.1 e 15.2**)
- i) i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3 *bis*, del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557, ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'ISTAT<sup>8</sup>. Tale disposizione deve essere recepita nel regolamento solo nell'ipotesi in cui il Comune rientri in detto elenco.

Il Comune può deliberare nei confronti delle ONLUS la riduzione o l'esenzione dal pagamento dell'imposta. In tale ipotesi, pare doveroso precisare che l'eventuale riduzione o esenzione non potrà operare con riferimento alla quota riservata allo Stato, in quanto, ai sensi dell'articolo 21 del

---

<sup>7</sup> Pare opportuno precisare che, in base a quanto sancito dall'articolo 91 *bis* del Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare dovesse presentare un'utilizzazione mista, l'esenzione troverà applicazione solo relativamente a quella frazione di unità ove si svolge l'attività di natura non commerciale.

<sup>8</sup> Tale elenco è rinvenibile al seguente indirizzo: <http://www.istat.it/it/archivio/6789>.



Decreto Legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, le agevolazioni sono riferite ai soli “*tributi di pertinenza degli Enti Locali*”. **(Confronta rilievo [n. 16](#))**

Inoltre, il Comune può deliberare agevolazioni sull’imposta, sino alla totale esenzione, anche per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi. In tale ipotesi, l’eventuale riduzione o esenzione non potrà operare con riferimento alla quota riservata allo Stato, in quanto, ai sensi dell’articolo 1, comma 86, della Legge 28 dicembre 1995, n. 549, le agevolazioni sono riferite ai soli “*tributi di pertinenza degli Enti Locali*”.

Infine, il Comune può deliberare la riduzione ovvero l’esenzione dal pagamento dell’imposta, in favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato. Anche per ciò che concerne tale ipotesi, pare doveroso precisare che l’eventuale esenzione non potrà operare con riferimento alla quota riservata allo Stato, in quanto, ai sensi dell’articolo 4, comma 5, del Decreto Legislativo 4 maggio 2001, n. 207, le agevolazioni sono riferite ai soli “*tributi di pertinenza degli Enti Locali*”.

## ARTICOLO 12: QUOTA RISERVATA ALLO STATO

Il regolamento deve chiarire che, ai sensi dell’articolo 13, comma 11, del Decreto Legge n. 201 del 2011, è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell’importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili l’aliquota di base pari allo 0,76 per cento, nonché specificare i casi in cui detta riserva non si applica.

Pare opportuno, altresì, che il regolamento evidenzi che il versamento della quota riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale e che le attività di accertamento e riscossione dell’imposta erariale sono svolte dal Comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.



## ARTICOLO 13: VERSAMENTI

Il regolamento comunale deve prevedere, ai sensi dei commi 2 e 3, dell'articolo 9 del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, che l'imposta municipale propria sia dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si sia protratto il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Inoltre, occorre chiarire che il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso deve essere effettuato in due rate di pari importo: la prima, con scadenza alla data del 16 giugno, e la seconda, con scadenza il 16 dicembre; in alternativa, il versamento potrà avvenire in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno.

Il Comune deve, altresì, richiamare l'attenzione sulle modalità di versamento che, a norma del comma 12 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, deve essere effettuato mediante utilizzo di uno dei Modelli F24 per l'esecuzione dei versamenti unitari di cui alle disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, approvati con Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 2012/53906 e prot. n. 2012/53909, entrambi del 12 aprile 2012, e prot. n. 2012/74461 del 25 maggio 2012, e dei codici tributo istituiti con Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 e n. 53/E del 5 giugno 2012.

A decorrere dal 1° dicembre 2012 sarà possibile eseguire il versamento con apposito bollettino postale.

Il Comune può, altresì, stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

### **(Confronta rilievo [n. 17](#))**

Inoltre, è necessario che il regolamento specifichi gli importi al di sotto dei quali i versamenti non devono essere effettuati. Al fine di assicurare la chiarezza e la completezza delle disposizioni regolamentari, tale specificazione deve essere inserita anche qualora il Comune intenda confermare l'importo, pari a euro 12, di cui all'articolo 25 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289. In ogni caso,



l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili. Pertanto, il raffronto tra imposta dovuta e importo minimo deve essere effettuato dal contribuente prima della distinzione tra quota destinata al Comune e quota riservata allo Stato.

Infine, il regolamento deve prevedere che, ai sensi dell'articolo 1, comma 166, dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, applicabile anche all'IMU, in virtù dell'articolo 9, comma 7, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

#### **ARTICOLO 14: DICHIARAZIONE**

La dichiarazione è disciplinata dal comma 12-ter dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, ove è stabilito che i soggetti passivi debbano presentare la dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili abbia avuto inizio ovvero dal giorno in cui siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta; si dovrà utilizzare il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

La dichiarazione, effettuata in conformità al modello predisposto e approvato con decreto ministeriale, ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, dalle quali possa conseguire un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'IMU.



## ARTICOLO 15: ACCERTAMENTO

Il Decreto Legislativo n. 23 del 2011 stabilisce all'articolo 9, comma 7, che, per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso, si applicano alcune disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 504 del 1992, nonché i commi da 161 a 170 della Legge n. 296 del 2006.

Il regolamento comunale, pertanto, deve stabilire, in conformità a quanto previsto dall'articolo 11, comma 3, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, che, ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti o documenti.

Ai fini dell'accertamento, il Comune può, altresì, inviare ai contribuenti questionari relativi a dati ovvero a notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; inoltre, l'Ente può richiedere, agli uffici pubblici competenti, dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti, con esenzione di spese e diritti.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 11 su richiamato, poi, il regolamento comunale deve prevedere che il Comune, con delibera di Giunta Comunale, designi un funzionario cui conferire le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta. Tale soggetto sottoscrive anche le richieste, gli avvisi, i provvedimenti e dispone i rimborsi.

Pare doveroso, infine, riportare il disposto dei commi 161 e 162 della Legge n. 296 del 2006.

## ARTICOLO 16: RISCOSSIONE COATTIVA

In merito alla riscossione coattiva, il regolamento comunale deve precisare che le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di accertamento, sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente a mezzo ingiunzione fiscale di cui al Regio Decreto



14 aprile 1910, n. 639, se eseguita direttamente dal Comune o affidata ai soggetti di cui all'articolo 53 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, ovvero mediante le diverse forme previste dall'ordinamento vigente.

E' altresì opportuno che il Comune specifichi nel regolamento che, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, del Decreto Legge n. 16 del 2012, non si procede all'accertamento e alla riscossione dell'imposta qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30, con riferimento ad ogni periodo d'imposta.

## **ARTICOLO 17: SANZIONI ED INTERESSI**

Per quanto concerne l'ambito di applicazione delle sanzioni e degli interessi, l'articolo 9 del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, effettua un espresso rinvio all'articolo 14 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992.

Ne consegue che, sulla scorta di quanto sancito dalla su menzionata disposizione normativa, il regolamento comunale deve prevedere che, per l'omessa presentazione della dichiarazione, si applichi la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 51.

Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della maggiore imposta dovuta.

Se l'omissione o l'errore attengono a elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51 a euro 258. La stessa sanzione si applica per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata



restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.

Le sanzioni previste per l'omessa ovvero per l'infedele dichiarazione sono ridotte alla misura stabilita dagli articoli 16<sup>9</sup> e 17<sup>10</sup> del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 se, entro il

---

<sup>9</sup> L'articolo 16 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 stabilisce che:

*“1. La sanzione amministrativa e le sanzioni accessorie sono irrogate dall'ufficio o dall'ente competenti all'accertamento del tributo cui le violazioni si riferiscono.*

*2. L'ufficio o l'ente notifica atto di contestazione con indicazione, a pena di nullità, dei fatti attribuiti al trasgressore, degli elementi probatori, delle norme applicate, dei criteri che ritiene di seguire per la determinazione delle sanzioni e della loro entità nonché dei minimi edittali previsti dalla legge per le singole violazioni. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal trasgressore, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.*

*3. Entro il termine previsto per la proposizione del ricorso, il trasgressore e gli obbligati in solido, possono definire la controversia con il pagamento di un importo pari ad un terzo della sanzione indicata e comunque non inferiore ad un terzo dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo. La definizione agevolata impedisce l'irrogazione delle sanzioni accessorie.*

*4. Se non addiventano a definizione agevolata, il trasgressore e i soggetti obbligati in solido, possono, entro lo stesso termine, produrre deduzioni difensive. In mancanza, l'atto di contestazione si considera provvedimento di irrogazione, impugnabile ai sensi dell'articolo 18.*

*5. L'impugnazione immediata non è ammessa e, se proposta, diviene improcedibile qualora vengano presentate deduzioni difensive in ordine alla contestazione.*

*6. L'atto di contestazione deve contenere l'invito al pagamento delle somme dovute nel termine previsto per la proposizione del ricorso, con l'indicazione dei benefici di cui al comma 3 ed altresì l'invito a produrre nello stesso termine, se non si intende addiventare a definizione agevolata, le deduzioni difensive e, infine, l'indicazione dell'organo al quale proporre l'impugnazione immediata.*

*7. Quando sono state proposte deduzioni, l'ufficio, nel termine di decadenza di un anno dalla loro presentazione, irroga, se del caso, le sanzioni con atto motivato a pena di nullità anche in ordine alle deduzioni medesime. Tuttavia, se il provvedimento non viene notificato entro centoventi giorni, cessa di diritto l'efficacia delle misure cautelari concesse ai sensi dell'articolo 22.*

*7-bis. Le sanzioni irrogate ai sensi del comma 7, qualora rideterminate a seguito dell'accoglimento delle deduzioni prodotte ai sensi del comma 4, sono definibili entro il termine previsto per la proposizione del ricorso, con il pagamento dell'importo stabilito dal comma 3”.*

<sup>10</sup> L'articolo 17 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 sancisce che:

*“ 1. In deroga alle previsioni dell'articolo 16, le sanzioni collegate al tributo cui si riferiscono sono irrogate, senza previa contestazione e con l'osservanza, in quanto compatibili, delle disposizioni che regolano il procedimento di*



termine per ricorrere alle commissioni tributarie, dovesse intervenire adesione del contribuente con il pagamento del tributo, qualora dovuto, e della sanzione.

La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione.

Inoltre, il regolamento comunale deve evidenziare che in caso di ritardo nel versamento e nei casi in cui i documenti utilizzati per i versamenti non contengono gli elementi necessari per l'identificazione del soggetto che li esegue e per l'imputazione della somma versata si applicano le sanzioni previste, rispettivamente, dall'articolo 13 e dall'articolo 15 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

Il regolamento deve, altresì, specificare che, anche con riferimento all'IMU, si applica la disciplina concernente le sanzioni amministrative previste per la violazione di norme tributarie ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n.472.

---

*accertamento del tributo medesimo, con atto contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica, motivato a pena di nullità.*

*1-bis. All'accertamento doganale, disciplinato dall'articolo 247 del regolamento (CEE) n. 2454/1993 della Commissione, del 2 luglio 1993, e successive modificazioni, e dall'articolo 117 del regolamento (CE) n. 450/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, effettuato con criteri di selettività nella fase del controllo che precede la concessione dello svincolo, restano applicabili le previsioni dell'articolo 16 del presente decreto.*

*2. È ammessa definizione agevolata con il pagamento di un importo pari ad un un terzo della sanzione irrogata e comunque non inferiore ad un terzo dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo, entro il termine previsto per la proposizione del ricorso.*

*3. Possono essere irrogate mediante iscrizione a ruolo, senza previa contestazione, le sanzioni per omesso o ritardato pagamento dei tributi, ancorché risultante da liquidazioni eseguite ai sensi degli articoli 36- bis e 36- ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, concernente disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi, e ai sensi degli articoli 54- bis e 60, sesto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, recante istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto. Per le sanzioni indicate nel periodo precedente, in nessun caso si applica la definizione agevolata prevista nel comma 2 e nell'articolo 16, comma 3".*



Infine, il regolamento deve determinare, ai sensi del comma 165 dell'articolo 1 della Legge n. 296 del 2006, la misura degli interessi applicabili sulle somme dovute per imposta e non versate alle prescritte scadenze e chiarire che gli stessi maturano giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

## **ARTICOLO 18 : RIMBORSI**

In materia di rimborsi è opportuno che l'Ente comunale, in applicazione dei commi 164, 165 e 168 dell'articolo 1 della citata Legge n. 296 del 2006, preveda nel regolamento:

- che il rimborso delle somme versate e non dovute debba essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui sia stato accertato il diritto alla restituzione;
- che il rimborso venga effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza;
- la misura degli interessi spettanti sulle somme rimborsate, che deve corrispondere a quella fissata dall'articolo 17;
- la misura minima entro cui i rimborsi debbano essere effettuati, che deve corrispondere a quella fissata dall'articolo 13 in materia di versamenti.

## **ARTICOLO 19: CONTENZIOSO**

Con riferimento al contenzioso, il regolamento comunale deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni.

In via facoltativa, il regolamento può prevedere il rinvio alle disposizioni regolamentari emanate dal Comune in materia di istituti deflattivi del contenzioso, quali quelli relativi all'accertamento con



adesione, adottato sulla base dei principi dettati dal Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218, e all'autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria.

## **ARTICOLO 20: DISPOSIZIONI FINALI ED EFFICACIA**

Il regolamento deve specificare che le norme in esso contenute prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare contrastante.

Inoltre, devono essere specificati la data di entrata in vigore del regolamento e l'anno d'imposta a decorrere dal quale il medesimo trova applicazione.

In ordine all'anno di applicazione, si rammenta che, ai sensi dell'articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, i regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. Per il solo anno 2012, peraltro, il comma 12 bis dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011 stabilisce che il regolamento di disciplina dell'IMU possa essere approvato o modificato dai Comuni entro il 30 settembre 2012.



## ALLEGATO

### PRINCIPALI RILIEVI FORMULATI DAL DIPARTIMENTO DELLE FINANZE NELL'AMBITO DELL'ATTIVITÀ DI ESAME DEI REGOLAMENTI E DELLE DELIBERE DI APPROVAZIONE DELLE ALIQUOTE CONCERNENTI L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

#### 1. Presupposto impositivo

##### Esempi di disposizioni regolamentari non corrette

*Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.*

oppure

*Presupposto dell'imposta è il possesso degli immobili di cui all'articolo 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.*

##### Rilievo

Si evidenzia, al riguardo, che l'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede che il presupposto impositivo dell'imposta municipale propria (IMU) è costituito dal possesso di qualunque immobile. In tale definizione devono, quindi, essere ricondotti anche, ad esempio, i terreni incolti. Il richiamo all'articolo 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve essere inteso, infatti, al solo scopo di mantenere anche ai fini IMU le definizioni che risultavano già utilizzate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

(Torna a [Confronta rilievo n. 1](#))



## 2. Nozione di abitazione principale

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*Si considera abitazione principale l'unica unità immobiliare nella quale il soggetto che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente e vi risiedono anagraficamente (salvo gli obblighi, per normativa o contratto, di trasferimento della residenza anagrafica per motivi di lavoro, da dimostrarsi con documentazione da parte del contribuente).*

### Rilievo

Si rileva, in merito, che l'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, individua quale abitazione principale solo l'immobile in cui le due condizioni della residenza anagrafica e della dimora abituale da parte del soggetto passivo sussistano contemporaneamente, in ciò innovando rispetto alla precedente definizione prevista per l'imposta comunale sugli immobili (ICI), in base alla quale l'abitazione principale coincideva con la residenza anagrafica "salvo prova contraria".

Pertanto, alla luce della nuova nozione dettata dal legislatore e in considerazione dei limiti posti alla potestà regolamentare dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, deve escludersi che il Comune possa riconoscere le agevolazioni previste per l'abitazione principale in relazione ad un immobile in cui il soggetto passivo non abbia la residenza anagrafica, come accade nel caso della disposizione regolamentare in disamina.

(Torna a [Confronta rilievo n. 2](#))

### 3. Pertinenze dell'abitazione principale

#### (3.1)

#### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una sola unità pertinenziale fra le categorie catastali citate.*

#### **Rilievo**

Si osserva che la disposizione regolamentare in esame appare in contrasto con l'articolo 13, comma 2, ultimo periodo, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ai sensi del quale *“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”*.

In base a tale norma, infatti, il numero massimo di pertinenze che possono essere ammesse a godere dell'aliquota agevolata e della detrazione previste per l'abitazione principale è pari a tre, ciascuna delle quali deve appartenere ad una categoria catastale diversa.

Né può ritenersi che il Comune sia legittimato a limitare ulteriormente il numero delle pertinenze da assoggettare al suddetto regime di favore, in quanto è la legge a disciplinare direttamente la fattispecie in questione. Tale affermazione è avvalorata dall'abrogazione della lettera d) dell'articolo 59, comma 1, del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, la quale in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) consentiva agli enti locali, nell'esercizio della potestà regolamentare, di *“considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto”*.

(Torna a [Confronta rilievo n. 3.1](#))



(3.2)

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*Ai fini dell'applicazione della normativa relativa all'abitazione principale, sono considerate pertinenze le unità immobiliari ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare dell'abitazione o situate ad una distanza non superiore a ... metri.*

### Rilievo

La norma regolamentare in disamina, nella misura in cui riconosce la natura pertinenziale di un immobile in relazione alla sua distanza dall'abitazione principale e non esclusivamente per il fatto che esso sia effettivamente asservito alla stessa, potrebbe apparire irragionevole e dar luogo ad eventuali impugnative da parte dei destinatari dei connessi atti impositivi.

Infatti, come chiarito dalla Corte di Cassazione in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), il legislatore “*non può che adoperare il termine «pertinenza» in senso tecnico, con implicito riferimento alla definizione che delle pertinenze il codice civile fornisce all'articolo 817 c.c. («Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa»)*” (sentenza n. 19375 del 17 dicembre 2003) e “*l'accertamento della sussistenza di un siffatto vincolo di strumentalità o complementarità funzionale costituisce un apprezzamento di fatto ...*” (sentenza n. 17035 del 26 agosto 2004).

Peraltro, resta fermo che, come precisato dalla stessa Corte di Cassazione nella successiva sentenza n. 25127 del 30 novembre 2009 “*in materia fiscale, attesa la indisponibilità del rapporto tributario, la prova dell'asservimento pertinenziale, che grava sul contribuente (quando, come nella specie, ne derivi una tassazione attenuata) deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico. Se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze (...), non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare*



*il prelievo fiscale, eludendo il precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite”.*

(Torna a [Confronta rilievo n. 3.2](#))

#### 4. Nozione di area fabbricabile

##### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Sono da ritenersi esenti le aree individuate nei vigenti strumenti urbanistici come aree edificabili, ma che, per le loro limitate superfici, non raggiungono il dimensionamento del lotto imposto come parametro minimo dalle norme e standards del Piano vigente, nonché le aree comunque individuate come edificabili, ma che, per loro conformazione planimetrica rendono di fatto impossibile l'applicazione degli standards urbanistici minimi previsti dai vigenti strumenti.*

##### **Rilievo**

Si evidenzia, al riguardo, che, come chiarito dalla Corte di Cassazione in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), *“le limitazioni al valore dell’immobile sono prese espressamente in considerazione dal legislatore, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d’uso consentita, non per esentare l’immobile dall’imposta, ma per determinare la base imponibile e quindi la concreta misura dell’imposizione, certamente condizionata dal minor valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici che ne limitano l’edificabilità”* (sentenza n. 19750 del 4 ottobre 2004) e, in particolare, *“le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell’area compresa in zona qualificata edificabile dal PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro valore venale in comune commercio”* (sentenza n. 25676 del 24 ottobre 2008).

Per quanto sopra e in considerazione dei limiti fissati dall’articolo 52 del Decreto Legislativo 15



dicembre 1997, n. 446, il quale sottrae all'autonomia regolamentare degli enti locali, "l'individuazione e la definizione delle fattispecie imponibili", deve escludersi che le aree fabbricabili rispondenti alle caratteristiche individuate dalla disposizione regolamentare in disamina possano essere esentate dal pagamento dell'imposta.

(Torna a [Confronta rilievo n. 4](#))

## 5. Aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli

### (5.1)

#### Esempi di disposizioni regolamentari non corrette

*Ai fini dell'applicazione dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si considerano terreni agricoli, e quindi non fabbricabili, quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.*

oppure

*Le aree fabbricabili sono soggette ad IMU come terreno agricolo, sulla base del reddito dominicale, se possedute e condotte direttamente dalle persone fisiche di cui all'articolo 58, comma 2, del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. La finzione giuridica consistente nel considerare l'area fabbricabile alla stregua di un terreno agricolo non è ammissibile quando il terreno sia condotto da una società o altra forma associativa*

#### Rilievo

In merito, si evidenzia, innanzitutto, che, in virtù dell'espressa previsione contenuta nell'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, come modificato ad opera dell'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, i soggetti beneficiari dell'agevolazione di cui all'articolo 2,



comma 1, secondo periodo, lettera b), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, devono essere individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.

Posto, dunque, che ai fini dell'applicazione dell'agevolazione in questione rileva la qualifica di imprenditore agricolo professionale, oltre a quella di coltivatore diretto, deve ritenersi inammissibile una limitazione del beneficio alle sole persone fisiche, in quanto le norme che disciplinano la materia fanno riferimento anche all'imprenditore agricolo costituito in forma societaria. In tal senso, si osserva che l'articolo 1, comma 3, del citato Decreto Legislativo n. 99 del 2004 stabilisce che la qualifica di imprenditore agricolo professionale debba essere riconosciuta alle società di persone, cooperative e di capitale, anche a scopo consortile, qualora lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole. Ai fini del riconoscimento alle società della qualifica di imprenditore agricolo professionale, è necessario, nel caso di società di persone, che almeno un socio sia in possesso della qualifica medesima; nel caso si tratti, invece, di società cooperative o di capitale, vi deve essere almeno un amministratore (che sia anche socio per le società cooperative) in possesso della qualifica.

Pertanto, allo scopo di non ingenerare equivoci in merito ai soggetti beneficiari della agevolazione di cui all'articolo 2, comma 1, secondo periodo, lettera b), del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, la norma regolamentare in esame deve essere riformulata facendo riferimento, oltre che ai coltivatori diretti, agli imprenditori agricoli professionali come definiti dal predetto articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 2004.

Si ritiene, altresì, opportuno precisare che il Comune non può introdurre con regolamento ulteriori condizioni ai fini dell'applicazione del beneficio in discorso, in quanto l'articolo 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, che, al comma 1, lettera a), prevedeva tale facoltà in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), non è richiamato dalle norme relative all'imposta municipale propria (IMU) e deve, pertanto, ritenersi inapplicabile. Si rammenta, a tale ultimo



proposito, che l'articolo 14, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dal citato articolo 4 del Decreto Legge n. 16 del 2012, nel confermare la potestà regolamentare degli enti locali in materia di IMU, si riferisce esclusivamente all'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997 e non anche all'articolo 59 del medesimo decreto.

Né può ritenersi che la facoltà di stabilire requisiti ulteriori ai fini dell'applicazione della norma agevolativa di cui trattasi possa essere ricondotta al predetto articolo 52, in quanto tale norma sottrae espressamente all'autonomia regolamentare generale degli enti locali l'individuazione e la definizione delle fattispecie imponibili e dei soggetti passivi.

(Torna a [Confronta rilievo n. 5.1](#))

(5.2)

#### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Qualora l'area fabbricabile sia coltivata direttamente solo da uno o da alcuni dei comproprietari, l'agevolazione di cui all'articolo 2, comma 1, secondo periodo, lettera b), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è riconosciuta solo nei confronti dei contitolari in possesso dei requisiti.*

#### **Rilievo**

Si fa osservare, al riguardo, che la Corte di Cassazione, nella sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010, ha ritenuto che in caso di comunione di un terreno edificabile in cui persista, per l'intero, l'utilizzazione agro-silvo-pastorale ad opera di uno dei comproprietari, in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, l'equiparazione dello stesso a terreno agricolo debba essere estesa anche agli altri comunisti, che non esercitano sullo stesso attività agricola, in quanto "*... la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti ...*".

(Torna a [Confronta rilievo n. 5.2](#))



## 6. Individuazione della soggettività passiva nella fattispecie della ex casa coniugale

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*L'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale si applicano anche alla fattispecie di cui all'articolo 6, comma 3-bis, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, vale a dire in favore del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della ex casa coniugale.*

### Rilievo

A tale proposito, si richiama l'attenzione sul comma 12-*quinquies* dell'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, ai sensi del quale, ai soli fini dell'imposta municipale propria (IMU), l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso titolare di un diritto di abitazione.

Ne deriva che nella fattispecie in questione la soggettività passiva ai fini IMU dovrà essere riconosciuta in capo all'ex coniuge assegnatario della casa coniugale e non già all'ex coniuge non assegnatario.

(Torna a [Confronta rilievo n. 6](#))

## 7. Base imponibile

(7.1)

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*Per i fabbricati non iscritti in catasto, 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, la base imponibile è il valore costituito con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti.*

### **Rilievo**

Si rileva che per le tipologie di immobili oggetto della norma regolamentare in disamina il valore imponibile ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) deve essere determinato dal contribuente utilizzando la procedura DOCFA, con le modalità fissate nel Decreto Ministeriale 14 aprile 1994, n. 701, non potendo essere legittimamente impiegato il procedimento basato sulla rendita dei fabbricati similari già iscritti. Tale procedimento, infatti, originariamente previsto dal comma 4 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, risultava inapplicabile già in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) a seguito dell'espressa abrogazione del citato comma 4 ad opera dell'articolo 1, comma 173, lettera a), della Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Si rammenta, peraltro, che il fine sotteso alla norma regolamentare in disamina può essere perseguito in modo conforme al dettato legislativo mediante il ricorso alla procedura di cui al comma 336 e seguenti dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2004, n. 311.

(Torna a [Confronta rilievo n. 7.1](#))

(7.2)

### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 130.*

### **Rilievo**

Si rammenta, in merito, che l'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, ha disposto l'innalzamento a 135 del moltiplicatore per i terreni



agricoli previsto dall'articolo 13, comma 5, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la riduzione a 110 “*per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola*”.

(Torna a [Confronta rilievo n. 7.2](#))

## 8. Agevolazioni per i fabbricati inagibili e inabitabili

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*Le agevolazioni in favore dei fabbricati inagibili o inabitabili, in precedenza previste per l'ICI, non si applicano all'IMU.*

### Rilievo

Si fa osservare che in materia di agevolazioni per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili è nuovamente intervenuto il legislatore con l'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, introducendo all'articolo 13, comma 3, lettera b), del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, la disposizione secondo cui la base imponibile dei fabbricati in questione è abbattuta del 50 per cento, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inagibilità o inabitabilità.

(Torna a [Confronta rilievo n. 8](#))

## 9. Organo competente alla determinazione delle aliquote

Nell'ipotesi in cui la delibera di determinazione delle aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) sia stata approvata dalla Giunta comunale, viene rilevata l'esistenza di un vizio di



incompetenza, in quanto l'articolo 13, comma 6, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, individua espressamente nel Consiglio comunale l'organo competente ad adottare la delibera di fissazione dell'aliquota di base. Tale organo, com'è evidente, è altresì titolare dei poteri riconosciuti in capo al Comune dai successivi commi 7, 8, 9, 9-bis e 10 del medesimo articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.

In materia di IMU, pertanto, analogamente a quanto accadeva per l'imposta comunale sugli immobili (ICI), il legislatore ha previsto un'espressa deroga all'assetto delle competenze stabilito dall'articolo 42, comma 2, lettera f), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante il "Testo unico delle leggi in materia di ordinamento degli enti locali" (TUEL), ai sensi del quale il Consiglio comunale "ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: ...; f) istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote ...".

(Torna a [Confronta rilievo n. 9](#))

## **10. Maggiorazione della detrazione per l'abitazione principale**

### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione per l'abitazione principale è maggiorata di euro 50 per ogni figlio fiscalmente a carico di età non superiore a 26 anni.*

### **Rilievo**

Si rammenta, in proposito, che l'articolo 13, comma 10, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, dispone che "Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione ... è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale".



Pertanto, ai fini dell'applicazione della maggiorazione in discorso, non assume alcuna rilevanza la circostanza che il figlio di età non superiore a ventisei anni sia a carico del genitore dal punto di vista fiscale, come stabilito dalla disposizione regolamentare in disamina, dovendosi invece subordinare il riconoscimento del beneficio alla duplice condizione che il figlio medesimo abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

(Torna a [Confronta rilievo n. 10](#))

## **11. Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e alloggi assegnati dagli IACP**

(11.1)

### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Si considerano abitazioni principali le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP).*

### **Rilievo**

Si evidenzia che alle unità immobiliari oggetto della disposizione regolamentare in disamina deve essere riconosciuta la detrazione per l'abitazione principale, di cui al comma 10 dell'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, pari ad euro 200 o al diverso maggiore importo stabilito dal Comune, ma non anche l'aliquota ridotta prevista dal comma 7 del medesimo articolo 13, atteso il chiaro disposto del predetto comma 10, ai sensi del quale *“La [suddetta] detrazione si applica alle unità immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504”*.

Pertanto, alla luce del comma 9 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, in virtù del



quale l'Ente ha facoltà di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, deve ritenersi che in favore delle unità immobiliari di cui sopra possa essere legittimamente deliberata un'aliquota agevolata, purché in misura non inferiore a detto limite. Al riguardo, giova altresì precisare che, ai sensi del citato comma 10 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011, per le fattispecie in esame non si applica la riserva della quota di imposta a favore dello Stato.

(Torna a [Confronta rilievo n. 11.1](#))

(11.2)

#### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), si applica la detrazione prevista per l'abitazione principale, con la relativa maggiorazione di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.*

#### **Rilievo**

Si precisa che, nel caso di immobili posseduti da cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché di alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o da altri enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le medesime finalità, il soggetto passivo dell'imposta municipale propria deve essere individuato nella cooperativa o nell'istituto medesimo e non nelle singole persone fisiche che materialmente detengono l'alloggio.

Pertanto, alle predette unità immobiliari deve essere riconosciuta la detrazione di cui al comma 10 dell'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre



2011, n. 214, pari ad euro 200 o al diverso superiore importo stabilito dal Comune, ma non la maggiorazione di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, prevista dalla medesima disposizione per gli anni 2012 e 2013, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche.

(Torna a [Confronta rilievo n. 11.2](#))

## **12. Abitazione posseduta da anziani e disabili residenti in istituti di ricovero**

### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che trasferiscono la residenza presso un familiare, a condizione che non risulti locata.*

### **Rilievo**

Si osserva che tale assimilazione non può essere legittimamente prevista dal Comune, in quanto l'articolo 3, comma 56, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, espressamente richiamato dall'articolo 13, comma 10, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari possedute da anziani o disabili che acquisiscono la residenza presso istituti di ricovero e non anche all'ipotesi in cui la residenza venga fissata presso un parente o affine.

Con riferimento a tale ultima ipotesi, peraltro, deve ritenersi che il Comune, in virtù del disposto di cui all'articolo 13, comma 6, del Decreto Legge n. 201 del 2011 e nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, abbia la facoltà di deliberare un'aliquota agevolata, purché in misura non inferiore allo 0,46 per cento.

(Torna a [Confronta rilievo n. 12](#))

### **13. Abitazione concesso in comodato gratuito a parenti**

#### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*E' equiparato all'abitazione principale l'alloggio concesso in comodato gratuito dal possessore ad un parente in linea retta entro il terzo grado.*

#### **Rilievo**

Si osserva, in proposito, che, nell'ambito della disciplina relativa all'imposta municipale propria (IMU), non è contemplata la facoltà per il Comune di estendere agli immobili concessi in uso gratuito ai parenti lo stesso regime agevolato previsto per l'abitazione principale. Tale facoltà di assimilazione, infatti, era prevista in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) dalla lettera e) dell'articolo 59, comma 1, del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ora abrogata, e non è stata riproposta nell'ambito della normativa concernente il nuovo tributo.

Peraltro, alla luce del disposto di cui all'articolo 13, comma 6, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ai sensi del quale l'Ente può modificare in aumento o in diminuzione l'aliquota di base entro il limite di 0,3 punti percentuali, deve ritenersi che in favore delle unità immobiliari di cui sopra possa essere legittimamente deliberata un'aliquota agevolata, purché in misura non inferiore allo 0,46 per cento.

(Torna a [Confronta rilievo n. 13](#))

### **14. Esenzione per gli immobili posseduti da Stato, regioni, province, comuni, comunità montane, enti del servizio sanitario nazionale**

#### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*L'esenzione in favore degli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai*



*Comuni, dalle Comunità montane e dagli Enti del servizio sanitario nazionale si applica anche agli immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.*

## **Rilievo**

Si evidenzia che l'esenzione prevista dall'articolo 9, comma 8, primo periodo, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, non può essere estesa dal regolamento comunale agli immobili non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, in quanto l'articolo 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, che, al comma 1, lettera b), contemplava tale facoltà con riferimento all'analoga esenzione prevista in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), non è richiamato dalle norme relative all'imposta municipale propria (IMU). Si rammenta, a tale ultimo proposito, che l'articolo 14, comma 6, del citato Decreto Legislativo n. 23 del 2011, come modificato dall'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, nel confermare la potestà regolamentare degli enti locali in materia di IMU, si riferisce esclusivamente all'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997 e non anche all'articolo 59 del medesimo decreto.

Nell'esercizio dell'autonomia regolamentare generale di cui al predetto articolo 52, d'altra parte, l'ente locale non può introdurre ipotesi di esenzione non previste dalla legge, come nel caso in disamina, in quanto in tal modo andrebbe ad incidere sulla definizione delle fattispecie imponibili e sulla individuazione dei soggetti passivi, travalicando i limiti posti dalla norma statale in questione.

(Torna a [Confronta rilievo n. 14](#))

## **15. Esenzione in favore degli enti non commerciali**

(15.1)

### **Esempio di disposizione regolamentare non corretta**

*L'esenzione in favore degli enti non commerciali si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che*



*gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.*

## **Rilievo**

Si rileva che tale norma regolamentare deve essere modificata nella parte in cui limita l'applicazione dell'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ai soli fabbricati.

Si osserva, infatti, che la facoltà per il Comune di restringere in tal senso il campo di applicazione dell'esenzione in discorso era prevista in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) dall'articolo 59, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e non è stata richiamata dalle norme relative all'imposta municipale propria (IMU). L'articolo 14, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, così come riformulato ad opera dell'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, nel confermare la potestà regolamentare degli enti locali in materia di IMU, si riferisce, infatti, esclusivamente all'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997 e non anche all'articolo 59 del medesimo decreto.

Nell'esercizio dell'autonomia regolamentare generale di cui al predetto articolo 52, d'altra parte, l'ente locale non può escludere o limitare l'applicazione di ipotesi di esenzione previste dalla legge, come nel caso in disamina, in quanto in tal modo andrebbe ad incidere sulla definizione delle fattispecie imponibili e sulla individuazione dei soggetti passivi, travalicando i limiti posti dalla norma statale in questione.

Per quanto concerne, invece, la condizione per cui gli immobili, oltre che utilizzati, devono essere anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, essa resta in ogni caso ferma in quanto, come chiarito dalla Corte Costituzionale nelle ordinanze n. 429 del 19 dicembre 2006 e n. 19 del 26 gennaio 2007, essa deriva direttamente dalla previsione di cui al predetto articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo n. 504 del 1992.

**(Torna a [Confronta rilievo n. 15.1](#))**

## (15.2)

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*L'esenzione dall'IMU di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, spetta anche qualora i fabbricati siano solo utilizzati dall'ente non commerciale e il possessore li abbia concessi in comodato.*

### Rilievo

Si evidenzia, in merito, che, come chiarito dalla Corte Costituzionale nelle ordinanze n. 429 del 19 dicembre 2006 e n. 19 del 26 gennaio 2007, l'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, può essere riconosciuta solo a favore dell'ente non commerciale possessore del fabbricato, che ne faccia direttamente uso per lo svolgimento delle attività elencate nella medesima lettera i). Tale posizione è stata, tra l'altro, affermata anche nella sentenza della Corte di Cassazione n. 7091 del 24 marzo 2010, nella quale si ribadisce che: “...l'esenzione dall'imposta che il D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504, articolo 7, comma 1, lett. i), prevede per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, articolo 87, comma 1, lett. c) (...), purché destinati allo svolgimento di attività assistenziali, esige la duplice condizione dell'utilizzo diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito...”.

(Torna a [Confronta rilievo n. 15.2](#))

## 16. Esenzione in favore delle ONLUS

### Esempio di disposizione regolamentare non corretta

*Sono esenti dal pagamento dell'imposta municipale propria le ONLUS.*



## Rilievo

Al riguardo, si chiarisce, innanzitutto, che la norma di cui all'articolo 21 del Decreto Legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, ai sensi della quale *“i comuni, le province, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono deliberare nei confronti delle ONLUS la riduzione o l'esenzione dal pagamento dei tributi di loro pertinenza e dai connessi adempimenti”* è applicabile anche all'imposta municipale propria (IMU) in virtù del richiamo generale ai tributi locali contenuto nella disposizione.

Tuttavia, occorre precisare che l'esenzione non può operare nei confronti della quota di imposta riservata allo Stato di cui all'articolo 13, comma 11, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, poiché il predetto articolo 21 del Decreto Legislativo n. 460 del 1997 si riferisce espressamente *“ai tributi di pertinenza degli enti locali”*. Ad ulteriore fondamento di tale conclusione, si ricorda anche che il comma 11 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011 precisa che le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato.

(Torna a [Confronta rilievo n. 16](#))

## 17. Differimento dei termini di pagamento

### Esempi di disposizioni regolamentari non corrette

*La Giunta Comunale può stabilire il differimento di sei mesi del termine di pagamento dell'imposta per situazioni particolari.*

oppure

*In caso di decesso avvenuto nel primo semestre, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto dell'imposta relativa agli immobili ereditati entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. In caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi stessi*



*possono effettuare il versamento a saldo dell'imposta entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.*

## **Rilievo**

Si osserva, in proposito, che il regolamento comunale non può legittimamente stabilire il differimento del termine di pagamento dell'imposta municipale propria (IMU), né attribuire alla Giunta comunale il relativo potere, in quanto l'articolo 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, che, al comma 1, lettera o), prevedeva tale facoltà in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), non è richiamato dalle norme relative all'IMU. Si rammenta, infatti, che l'articolo 14, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come riformulato ad opera dell'articolo 4 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, ha confermato, con riferimento all'IMU, la potestà regolamentare generale di cui all'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, ma non anche le facoltà attribuite al Comune dall'articolo 59 del medesimo decreto.

In materia di IMU, d'altra parte, l'autonomia regolamentare generale di cui al predetto articolo 52 deve essere esercitata tenendo presente che il comma 11 dell'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, riserva allo Stato una quota dell'imposta, calcolata con le modalità ivi previste, il cui versamento deve avvenire contestualmente al versamento della quota d'imposta spettante al Comune.

**(Torna a [Confronta rilievo n. 17](#))**