



Comune di Volterra

Provincia di Pisa

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

INDICE

Art. 1 – Oggetto _____	3.
Art. 2 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	3.
Art. 3 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	3.
Art. 4 – Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili _____	4.
Art. 5 – Riduzioni e agevolazioni _____	5.
Art. 6 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	5.
Art. 7 – Esenzione dal tributo _____	5.
Art. 8 – Somme di modesto ammontare _____	6.
Art. 9 – Accertamento di imposta e incentivi tributari _____	6.
Art. 10 – Dichiarazione _____	7.
Art. 11 – Entrata in vigore del Regolamento _____	7.

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, disciplina l'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Art. 2 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7.

Art. 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale di cui al successivo comma 2.
2. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. I valori deliberati si intendono confermati fino all'approvazione di un nuovo atto deliberativo.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Articolo 4 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A titolo esemplificativo, le unità immobiliari si possono ritenere inagibili o inabitabili se ricorre una delle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose e/o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possano far presagire danni a cose e/o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione e/o ripristino atta ad evitare danni a cose e/o persone.

3. Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento, o al mancato allacciamento di utenze e/o di impianti (gas, luce, acqua, fognature). Tali interventi sono quelli non necessari al superamento dei parametri d'inagibilità o inabitabilità dell'immobile.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
- b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).

7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Art. 5 – Riduzioni e agevolazioni

1. Nell'ipotesi di due o più unità immobiliari contigue utilizzate come abitazione principale ma distintamente iscritte in catasto, il contribuente al fine di usufruire delle agevolazioni per abitazione principale deve procedere alla presentazione all'Agenzia delle Entrate di una richiesta di accatastamento unitario degli stessi, in quanto aventi quote di proprietà e diritti reali omogenei. Nell'ipotesi in cui l'accatastamento unitario sia impedito da diritti reali non omogenei con titolarità dei due o più beni in capo a soggetti diversi, è necessario procedere alla fusione delle unità ai fini fiscali, apportando una annotazione nelle visure catastali da parte dell'Agenzia delle Entrate, che specifichi che si tratta di porzione di unità immobiliare unita di fatto all'altra e che la rendita è attribuita alla porzione di unità immobiliare ai fini fiscali, fermo restando l'unitario utilizzo come unico complesso abitativo destinato ad abitazione principale del soggetto passivo.
2. Nel caso in cui i proprietari di immobili che abbiano concesso in locazione unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/1 e C/3 utilizzate, nel corso degli anni 2020 e 2021, per attività di laboratorio artigianale, attività commerciali e pubblici esercizi, abbiano concordato con i propri inquilini una riduzione del canone di locazione del 50% rispetto a quanto precedentemente praticato, per la durata di almeno un trimestre, potranno fruire, per i soli anni 2020 e 2021, a condizione di essere in regola con il pagamento dei tributi locali anche relativi ad annualità precedenti, di una riduzione del 50% del tributo dovuto.
3. I soggetti di cui al comma precedente sono tenuti comunque ad effettuare regolare registrazione del nuovo contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate nonché alla presentazione della dichiarazione di cui al successivo art. 10, a cui dovrà essere allegata copia di entrambi i contratti di locazione.

Art. 6 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto e che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Art. 7 - Esenzione dal tributo

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 5 del D.Lgs. n. 207 del 4 maggio 2001 e dall'art. 31 comma 3 della legge Regione Toscana n. 43 del 3 agosto 2004, sono esenti dall'I.M.U., per la quota di competenza comunale, gli immobili anche non strumentali posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale da Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona.
2. Sono esenti gli immobili posseduti da enti non commerciali di cui all'art. 7 comma 3 della legge 121/1985 e art. 4 della legge 222/1985, dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali di cui all'art. 7 comma 3 della legge 121/1985 e art. 4 della legge 222/1985, ed esclusivamente

utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle sole attività didattiche previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi, nel rispetto dei presupposti e delle condizioni previste dall'articolo 91 bis del Decreto Legge n. 1/2012 e s.m.i. nonché del Regolamento del Ministero delle Finanze n. 200/2012. Per fruire dell'esenzione il soggetto passivo è tenuto a presentare ogni anno la dichiarazione di cui all'articolo 1, comma 770 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, inserendo nel campo note gli estremi di registrazione del contratto di comodato.

3. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Art. 8 – Somme di modesto ammontare

1. Ai sensi dell'articolo 1, comma 168, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, non si procede al versamento in via ordinaria per somme pari od inferiori a 12,00 euro per anno d'imposta.

2. Il Comune non procede al rimborso e all'accertamento ed alla riscossione dei relativi crediti qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30,00.

Art. 9 – Accertamento di imposta e incentivi tributari

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge n. 296 del 27/12/2006 e dalla legge n. 160 del 27/12/2019. Il Comune procede alla verifica ed accertamento delle dichiarazioni incomplete o infedeli ovvero dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti.

2. Non si procede ad accertamento in caso di violazioni che non arrechino pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo e che non incidono sulla determinazione della base imponibile.

3. A seguito delle attività di cui ai precedenti commi, il Comune, entro i termini di legge, provvede alla notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di motivato avviso di accertamento d'ufficio od in rettifica; l'avviso di accertamento può avere come oggetto una pluralità di annualità d'imposta anche contenendo contestazione ed irrogazione sanzioni per violazioni differenti.

4. L'avviso di accertamento specifica le ragioni dell'atto e indica distintamente le somme dovute a titolo di imposta, sanzioni, interessi di mora e spese di notifica, da versare in unica rata entro il termine di presentazione del ricorso, e contiene l'intimazione che, in caso di inadempimento, si procederà alla riscossione coattiva con aggravio degli oneri di riscossione e degli ulteriori interessi di mora, senza la preventiva notifica della cartella o dell'ingiunzione di pagamento.

5. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale anche dell'istituto dell'accertamento con adesione disciplinato nell'apposito regolamento generale delle entrate.

6. Le riscossioni conseguenti ad atti di cui al presente articolo sono effettuate secondo le modalità stabilite dalla legge o disposizioni regolamentari.

7. A richiesta del contribuente l'ufficio provvede alla compensazione tra importi a debito ed importi a credito anche relativi a diverse annualità. L'avviso di accertamento deve, in ogni caso, indicare distintamente l'intero importo a debito e l'importo a credito che si compensa. L'eventuale eccedenza di credito non compensata potrà essere rimborsata al contribuente oppure utilizzata per successivi versamenti.

8. La riscossione coattiva è eseguita dal Comune in forma diretta ovvero affidata:

- ai soggetti abilitati alla riscossione delle entrate locali secondo le disposizioni contenute nel comma 5 dell'articolo 52 del D.Lgs 446/97

- al soggetto preposto alla riscossione nazionale secondo le disposizioni di cui all'art. 2 del D.L. 193/2016 e s.m.i.

sulla base di atti di accertamento notificati che hanno acquisito l'efficacia di titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 1 commi 792-814 L. 160/2019 e s.m.i..

9. In relazione al disposto dell'art. 1 comma 1091 della Legge n. 145 del 30/12/2018, qualora l'ente abbia approvato il bilancio di previsione ed il rendiconto entro i termini stabiliti dal testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è previsto che il maggiore gettito accertato e riscosso, relativo agli accertamenti dell'imposta municipale propria, nell'esercizio fiscale precedente a quello di riferimento risultante dal conto consuntivo approvato, nella misura massima del 5 per cento, sia destinato, limitatamente all'anno di riferimento, al potenziamento delle risorse strumentali degli uffici comunali preposti alla gestione delle entrate e al trattamento accessorio del personale dipendente, anche di qualifica dirigenziale, in deroga al limite di cui all'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75. Con specifico regolamento della Giunta Comunale, in attuazione dell'art. 1 comma 1091 della Legge n. 145 del 30/12/2018, è disciplinata la costituzione, la destinazione e l'utilizzo del fondo.

Articolo 10 – Dichiarazione

1. I soggetti passivi IMU devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta/tributo; la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

2. La presentazione della dichiarazione, ovvero sua presentazione telematica, deve avvenire secondo le modalità e lo schema di modello approvate con il decreto del MEF, ai sensi dell'art. 769 della L. 160/2019 e s.m.i.; restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e TASI in quanto compatibili.

Art. 11 - Entrata in vigore del regolamento

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

2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

3. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni del regolamento generale delle entrate tributarie e delle leggi vigenti in materia.