

# COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

UFFICIO TRIBUTI

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

*(artt. 52 e 59, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e art. 13,  
decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, conv. in Legge 22 dicembre  
2011, n. 214)*

Approvato con decreto del Commissario straordinario  
nei poteri del Consiglio Comunale n. .... in data .....



# INDICE

---

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

## **Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE**

Art. 2 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 3 - Non edificabilità dei terreni posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale

## **Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

Art. 4 - Esenzioni

## **Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI**

Art. 5 - Versamenti effettuati dai contitolari

Art. 6 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di area

Art. 7 - Differimento dei termini di versamento

## **Titolo IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

Art. 8 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree edificabili

Art. 9 - Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili

Art. 10 - Programmazione attività di controllo

Art. 11 - Compensi incentivanti per il personale addetto all'Ufficio Tributi

Art. 12 - Utilizzazione del fondo

## **Titolo V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 13 - Disposizioni transitorie

Art. 14 - Disposizioni finali



## **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52, comma 1<sup>1</sup> e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, integra le norme di legge che disciplinano l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) introdotta dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, secondo le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili.

2. Le norme del presente regolamento sono finalizzate a semplificare gli adempimenti dei contribuenti e ad assicurare criteri di economicità, efficacia ed efficienza dell'attività amministrativa.

## **Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE**

### **ART. 2 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria/superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

2. Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero, ampliamento, ecc. su porzioni di fabbricati già esistenti.

### **ART. 3 - NON EDIFICABILITA' DEI TERRENI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE<sup>2</sup>**

1. Ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del d.Lgs. n. 504/1992<sup>3</sup>, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale viene riconosciuta unicamente alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, a condizione che:

1) il reddito derivante dall'attività agricola sia superiore al 70% del reddito complessivo, non computando a tal fine il reddito derivante da pensione da agricoltura;

2) la quantità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare sia superiore al 50% del fabbisogno complessivo.

<sup>1</sup> L'articolo 52, comma 1, del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali) stabilisce che "Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti."

<sup>2</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera a), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale consente ai comuni di "stabilire ulteriori condizioni ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 58 e del proprio nucleo familiare".

<sup>3</sup> L'articolo 2, comma 1, lettera b) del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, è il seguente: "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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera".

2. In conseguenza di quanto previsto al comma 1 la finzione giuridica di non edificabilità dei suoli non opera nel caso in cui il terreno sia direttamente condotto da una società, qualsiasi sia la sua forma giuridica, o da altra forma associativa.

3. Nel caso in cui il terreno sia condotto direttamente solo da uno o alcuni dei comproprietari, la finzione giuridica opera esclusivamente nei confronti dei contitolari in possesso dei requisiti di cui al comma 1, mentre per gli altri l'imposta municipale propria dovrà essere versata tenendo conto del valore venale dell'area fabbricabile, rapportata alla propria quota di possesso

## **Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI**

### **ART. 4 - ESENZIONI**

1. L'esenzione prevista al punto i), del comma 1, dell'articolo 7 del d.Lgs. n. 504/1992<sup>4</sup>, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati, con esclusione dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili, ed a condizione che i predetti enti, oltre che proprietari, siano anche utilizzatori<sup>5</sup>.

## **Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **ART. 5 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI<sup>6</sup>**

1. L'imposta di norma è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 9, comma 2, del d.Lgs. n. 23/2011.

2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma 1, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, a condizione che la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, per le unità immobiliari condivise;

3. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

### **ART. 6 - RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREA<sup>7</sup>**

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso dell'imposta versata sulle aree successivamente dichiarate in edificabili a condizione che :

a) l'inedificabilità risulti da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli

<sup>4</sup> L'articolo 7, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, è il seguente: "Sono esenti dall'imposta: (...) i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della."

<sup>5</sup> Si veda la lettera c) del comma 1 dell'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446. L'articolo 7, comma 2-bis, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, come da ultimo sostituito dall'articolo 39, comma 1, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, dispone che l'esenzione in oggetto si applica solamente alle attività indicate alla lettera i) "che non abbiano esclusivamente natura commerciale". Infine la Corte Costituzionale, con ordinanza n. 429 del 4 dicembre 2006, ha precisato che l'esenzione a favore degli enti non commerciali spetta a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati per le attività ivi previste, siano anche posseduti dai medesimi enti e che il regolamento comunale non può modificare questa situazione, ma può solamente limitare tale esenzione ai fabbricati.

<sup>6</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera i), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

<sup>7</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera f), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

strumenti urbanistici generali o attuativi che abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti) ovvero da vincoli permanenti imposti da leggi nazionali o regionali definitivamente approvate;

b) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;

c) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui alla lettera a);

d) comunque non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

2. L'ammontare delle somme da rimborsare è determinato dalla differenza dell'imposta versata come area edificabile e l'imposta dovuta sulla base del valore imponibile del terreno agricolo.

3. Sull'importo dell'imposta da rimborsare, determinata ai sensi del comma 2, sono corrisposti gli interessi nella misura del tasso legale.

4. L'istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il termine di cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1. Il rimborso compete dalla data dell'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per non più di tre periodi d'imposta durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

## **ART. 7 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO<sup>8</sup>**

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti per non più di dodici mesi nei seguenti casi:

- a) qualora si verificano situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
- b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti.

2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

## **TITOLO IV – PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO**

### **ART. 8 - LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI<sup>9</sup>**

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

2. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, secondo i criteri stabiliti dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti ai sensi del comma 1.

---

<sup>8</sup> In attuazione dell'articolo 59, comma 1, lettera o), del d.Lgs. n. 446/1997. Verificare che l'ipotesi non sia già disciplinata nel regolamento generale delle entrate tributarie comunali

<sup>9</sup> In applicazione dell'articolo 59, comma 1, lettera g), del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori medi determinati ai sensi del comma 1, non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nei casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

## **ART. 9 - DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Spetta alla Giunta Comunale la concreta determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili sulla base dei seguenti criteri:

a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;

b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;

c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

2. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

## **ART. 10 - PROGRAMMAZIONE ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

1. All'inizio dell'anno la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, definisce il programma selettivo dell'attività di controllo da effettuare, stabilendo, sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, le categorie o i gruppi omogenei di contribuenti o di basi imponibili da sottoporre a verifica, tenendo conto degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili e delle capacità operative dell'Ufficio Tributi.

## **ART. 11 - COMPENSI INCENTIVANTI PER IL PERSONALE ADDETTO ALL'UFFICIO TRIBUTI**

1. In relazione al disposto dell'art. 3, comma 57 della legge 23 dicembre 1996, n. 662<sup>10</sup> e dell'articolo 59, comma 1, lettera p), del D.Lgs. n. 446/1997, è istituito un fondo speciale finalizzato al potenziamento dell'Ufficio Tributi del Comune.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato annualmente con l'accantonamento di una percentuale pari al 15% delle somme complessivamente riscosse a titolo di recupero dell'evasione dell'imposta municipale propria, incluse sanzioni ed interessi.

3. Le somme di cui al precedente comma 2 sono comprensive di oneri riflessi e IRAP.

---

<sup>10</sup> L'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*) è il seguente:  
"57. Una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili può essere destinata al potenziamento degli uffici tributari del comune. I dati fiscali a disposizione del comune sono ordinati secondo procedure informatiche, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, allo scopo di effettuare controlli incrociati coordinati con le strutture dell'amministrazione finanziaria".



## **ART. 12 – UTILIZZAZIONE DEL FONDO**

1. Le somme stanziare ai sensi del precedente articolo 12, comma 2, sono destinate alle seguenti finalità:

- a) il 25% al miglioramento delle attrezzature, anche informatiche, a disposizione dell'Ufficio tributi;
- b) il 25% per l'arredamento ed i mobili dell'Ufficio tributi;
- c) il restante 50% quale compenso incentivante al produttività al personale addetto.

3. Compete alla Giunta Comunale la regolamentazione, previa contrattazione integrativa decentrata, delle modalità e dei criteri di ripartizione delle somme di cui al comma 1, lettera c).

## **Titolo V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 13 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Fino all'approvazione dei nuovi valori in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, si applicano quelli stabiliti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al d.Lgs. n. 504/1992.

### **ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché norme contenute:

- a) nel Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 in data 21/12/1998, esecutiva ai sensi di legge e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) negli altri regolamenti comunali.