



# COMUNE di SANTO STEFANO DI CAMASTRA

## CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

### APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA "NUOVA" IMU

#### RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) sono state disciplinate le regole per l'applicazione della "nuova" IMU, con contestuale abrogazione della TASI da parte del comma 738 della legge richiamata. Pertanto, la nuova imposta assorbe anche le norme in precedenza applicabili alla TASI, cosicché, a decorrere dal 1° gennaio 2020, sparisce la "doppia imposizione locale" sugli immobili. Queste novità devono essere accolte con favore con solo dai contribuenti, ma anche dagli uffici degli enti locali, considerata la semplificazione che potrà generare nella gestione di un solo tributo.

Le nuove previsioni, benché ripropongano disposizioni analoghe a quella della precedente IMU, regolata dall'art. 13, del D.L. n. 201/2011, oltre che dalle previsioni residuali del D.Lgs. n. 23/2011 e da quelle dell'I.C.I. (D.Lgs. n. 504/1992), disciplinano in maniera differente alcune casistiche, andando ad incidere sulla soggettività passiva e, soprattutto in termini di precisazione circa la modalità di applicazione dell'IMU ed all'interpretazione della norma, non del tutto chiara nella vecchia stesura normativa.

Il responsabile del servizio del tributo si trova a dover agire, anche nell'immediato, per adeguare gli atti alle nuove disposizioni e adempiere agli obblighi imposti dal legislatore.

Innanzitutto, trattandosi dell'entrata in vigore di un nuovo tributo, è necessario che venga nominato il **funzionario responsabile** della nuova IMU, in conformità al comma 778, della Legge di bilancio. Quindi, con apposita delibera di Giunta comunale, occorre nominare tale figura, peraltro con le medesime caratteristiche di quelle già previste per il funzionario della vecchia IMU. Questo, avrà poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti di tali attività ed anche la rappresentanza in giudizio per le controversie che attengono all'IMU.

Inoltre, stante la riscrittura di alcuni presupposti, dovrà essere approvato **un nuovo regolamento** per la gestione della nuova IMU, lasciando invariato il precedente regolamento che andrà a disciplinare le fattispecie ancora accertabili, per le quali saranno applicabili le previsioni previgenti. Tale scelta può essere anche più funzionale nell'esercizio della **potestà regolamentare**, ora confermata ed ampliata dal comma 777, dove sono indicate modalità per applicare le opzioni poste alla decisione del Comune. In particolare, vengono riconosciute all'ente locale le seguenti facoltà:

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

Come accennato, le nuove disposizioni normative riportano, per alcune fattispecie, indicazioni relative ai presupposti impositivi in maniera più dettagliata rispetto alle previsioni previgenti, chiarendo situazioni oggi oggetto di contenzioso quali la definizione di fabbricato (utile per tassare gli F/2), la necessaria sussistenza del presupposto oggettivo e soggettivo in caso di comproprietari. In ragione della precisazione posta dal legislatore, ogni soggetto, titolare di un'autonoma obbligazione tributaria verserà l'imposta considerando sia i presupposti soggettivi quanto quelli oggettivi. Vien dunque risolta l'annosa questione dei comproprietari di aree fabbricabili che, in presenza anche di un solo soggetto passivo con qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo, potevano godere dell'agevolazione, in ragione

della *fiction juris* che equipara tali aree ai terreni agricoli. Con la nuova IMU, l'agevolazione spetterà solo se sussistono contestualmente il presupposto oggettivo e soggettivo, ossia se il soggetto passivo.

Il calcolo della nuova IMU è ancora eseguito in rapporto all'anno solare, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno in cui si è protratto il possesso. A tal proposito è rilevante la precisazione posta dal legislatore in ordine all'attribuzione della soggettività passiva: l'imposta è dovuta da chi possiede l'immobile per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, tenendo conto che il giorno di trasferimento del possesso è attribuito all'acquirente e, in caso di numero uguale di giorni, l'imposta è comunque dovuta dal cessionario. Anche la nuova

Una particolare attenzione va posta all'approvazione delle aliquote IMU, in quanto la loro approvazione costituisce un adempimento assai rilevante.

Queste, dovranno essere espressamente deliberate, in quanto non possono essere applicate quelle vigenti, stante la novità del tributo, cosicché non è possibile operare la previsione dell'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006.

L'aliquota ordinaria della nuova IMU è fissata in modo che coincida con la sommatoria con quelle previgenti di IMU e TASI. Pertanto è disposto:

- l'aliquota ordinaria passa dallo 0,76% allo 0,86%, tenendo conto che per i fabbricati del gruppo catastale "D", la parte d'imposta corrispondente all'aliquota dello 0,76%, resta ad appannaggio dello Stato: in ogni caso, i Comuni non potranno approvare aliquote superiori alla misura dell'1,06% (salvo alcune eccezione dove è possibile applicare la maggiorazione TASI);
- per le abitazioni principali non intervengono particolari modifiche: queste mantengono l'esenzione, purché non incluse nelle categorie catastali di lusso, ossia A/1, A/8 e A/9, alle quali è applicabile un'aliquota compresa fra lo 0% e lo 0,60%, con una detrazione di euro 200,00 per fabbricato;
- i fabbricati rurali continueranno a godere di un'imposizione di favore, in quanto i Comuni possono prevedere la riduzione dell'aliquota, stabilita nella misura dello 0,1%, fino all'azzeramento;
- i "beni merce" assoggettati all'IMU fino al 2021, subiranno l'aliquota ordinaria, fissata nella misura dello 0,1%, che può essere azzerata, o aumentata fino allo 0,25%;
- per i terreni agricoli l'aliquota ordinaria rimane indicata nella misura dello 0,76%, con un range di scelta da parte del Comune, compreso fra lo 0% e l'1,06%.

Preme evidenziare che, a differenza della precedente normativa, i Comuni potranno azzerare le aliquote IMU per casistiche relative alle abitazioni principali "di lusso" e relative pertinenze; per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, ex art. 43 TUIR, ovvero per gli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'IRES, ovvero per gli immobili locati e per gli altri immobili.

A conclusione della presente disamina si rimarca che le delibere relative ai tributi locali (per approvazione regolamento e aliquote/tariffe), per esplicitare la loro efficacia, devono essere inserite nell'apposito Portale del MEF, entro il 14 ottobre, perché il Ministero possa pubblicarle sul proprio sito entro il 28 ottobre. Si segnala che sul predetto Portale sarà disponibile un apposito prospetto in cui dovranno essere inserite le aliquote approvate E' il caso di rimarcare che detto prospetto deve essere compilato ancora prima dell'esecutività della delibera di approvazione delle aliquote IMU, in quanto il legislatore ha subordinato l'efficacia della medesima allegazione del prospetto. In pratica, se viene sottoposta al Consiglio Comunale la delibera di approvazione delle tariffe senza tale allegato, questa non esplica alcuna efficacia.

Peraltro, ai sensi del comma 764, se c'è discordanza tra il prospetto pubblicato delle aliquote e quelle deliberate, prevale quanto indicato nel prospetto pubblicato sul Portale del MEF.

Ulteriore considerazione riguarda il vincolo che dal 2021 verrà posto ai Comuni in merito alla misura delle aliquote: dal prossimo anno, l'articolazione tariffaria sarà imposta dal legislatore.

Santo Stefano di Camastra, li 25/06/2020

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Rag. Pietro Mazzeo