



Ufficio Segreteria  
di Direzione



SGQ Registrazione N° 206834



Pisa, lì 07 Giugno 2012

Prot. n. 15935/12

**Oggetto: Relazione Regolamento Imposta Municipale Propria – IMU - Comune di Pisa**

L'introduzione dell'Imposta Municipale Propria, così detta IMU, inizialmente prevista per il 2013, ha imposto ai Comuni un'intensa attività preparatoria alla gestione del nuovo tributo, complicata dalle numerose e continue mutazioni normative in materia.

Anche l'impostazione data dal legislatore in fase di stesura della normativa, con continui richiami a fonti di legge diverse, non ha certo agevolato il compito degli Enti Locali, e di conseguenza non renderà semplice l'orientamento dei contribuenti.

Uno degli aspetti più innovativi, ma anch'esso concorrente alla costituzione di una complessità intrinseca, è la previsione di una quota di spettanza dello Stato su una entrata, almeno originariamente concepita come imposta locale.

Per i motivi appena espressi, anche con la consapevolezza di aver ripetuto concetti già contenuti nelle norme di riferimento, è stato scelto di predisporre un testo regolamentare che ripercorresse e collezionasse tutte le norme relative al tema, in modo da fornire uno strumento utile, in termini di informazione esaustiva e organica, soprattutto ai cittadini.

Entrando nel dettaglio della descrizione degli elementi salienti di questa proposta di Regolamento, i primi articoli ( artt. 1, 2, 3 e 4) sono dedicati all'inquadramento normativo dell'imposta, la definizione del presupposto, dell'oggetto e del soggetto passivo e della base imponibile. Riguardo a questi primi punti, merita sottolineare le differenze rispetto alla precedente disciplina applicativa dell'Imposta Comunale sugli Immobili. L'imposta Municipale Propria infatti, come già espresso, deriva da una serie di norme, emanate a più riprese, che solo in parte hanno fatto salva, mediante espresso richiamo, la disciplina dell'imposta sostituita: l'ICI.

Per quanto attiene il campo imponibile due le innovazioni più rilevanti: la prima relativa alla reintroduzione, tra le fattispecie imponibili, dell'abitazione principale e delle sue pertinenze (ricordiamo esente dall'ICI dall'anno d'imposta 2008); la seconda circa l'imponibilità dei terreni di qualsiasi natura, agricoli e non, ivi compresi gli incolti. A maggior chiarimento anche il cosiddetto "orticello" è oggetto d'imposta.

Sulla prima fattispecie preme sottolineare che il concetto di abitazione principale per l'IMU è l'unità immobiliare posseduta dal proprietario e suoi familiari nella quale tutti debbono essere dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente. Questa nuova formulazione è stata concepita per evitare comportamenti elusivi scoraggiando la scissione dei nuclei familiari, con riferimento a distinte abitazioni, all'interno del medesimo comune.

Contemplata, con questo regolamento, la possibilità di considerare direttamente abitazione principale l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani (almeno settantenni) o disabili (invalidità civile di almeno 75%) che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. E' analogamente prevista la possibilità di estendere il concetto di abitazione principale all'unità immobiliare posseduta dal cittadino italiano residente all'estero, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.



Sempre sull'abitazione principale, anche la limitazione ad una sola unità immobiliare iscritta in catasto, imposta dalla legge, è stata scelta dettata dal medesimo intento anti-elusione.

Altra definizione stringente è stata operata sul concetto delle pertinenze dell'abitazione principale, limitandole a sole tre categorie catastali (C2, C6, C7), nel numero massimo di una pertinenza per ogni tipologia. Ciò al principale fine di omogeneizzare la disciplina che ogni comune aveva discrezionalmente interpretato.

Nessuna novità inerente alle aree edificabili rispetto al passato.

Per quanto riguarda la soggettività passiva la novità, rispetto all'ICI, è quella che investe il coniuge assegnatario dell'abitazione (ex coniugale) a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Questo a prescindere dalla quota di proprietà vantata sull'immobile.

Relativamente alla base imponibile si sottolinea l'incremento dei coefficienti moltiplicatori da applicare alla rendita catastale rivalutata secondo il prospetto riportato all'articolo 5. Sempre su questo tema si segnala l'abbattimento del 50% della base imponibile per i fabbricati con vincolo storico-artistico, sostitutivo di un ben più complicato criterio di calcolo eseguito con la precedente regime tributario.

Confermato l'abbattimento di egual misura della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili. Il concetto di inagibilità è stato precisato puntualmente al comma 4 dell'articolo 5.

Richiamate al medesimo articolo le agevolazioni spettanti ai coltivatori diretti o imprenditori agricoli, in termini di coefficienti moltiplicativi (110 anziché 135) e con riferimento a franchigia e fasce di valore dei terreni agricoli.

L'articolo 6 introduce le aliquote di base per le tre fattispecie definite dalla legge (abitazione principale, fabbricati rurali strumentali all'attività agricola e tutti gli altri immobili) ed illustra la manovrabilità delle stesse rimandata alla delibera di approvazione delle aliquote.

Articolo a parte, il settimo, dedicato alla facoltà di prevedere una aliquota ridotta per immobili ad uso abitativo affittati con contratti a canone concordato, sullo spirito di quanto previsto in precedenza con l'ICI. Articolo volutamente isolato poiché riferito ad una tipologia particolare di contratti di locazione, ed introdotto in base alla possibilità, non direttamente contemplata dalla legge, ma tracciata dalla Circolare Ministeriale in materia (n. 3 DF del 18 maggio 2012). Secondo l'orientamento ministeriale il Comune, "nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può esclusivamente manovrare le aliquote, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie", con espresso richiamo all'esercizio di questa facoltà di manovra delle aliquote nel rispetto dei criteri di ragionevolezza e non discriminazione. Sulla base di queste considerazioni, pur sottolineando che una circolare ha valore interpretativo e di commento della norma e non può rappresentare una fonte di diritto nell'ordinamento legislativo, sembra comunque applicabile la possibilità di differenziazione dell'aliquota prevista genericamente per gli immobili locati per questa categoria di contratti.

L'articolo 8 è dedicato alle esenzioni: confermato l'impianto previgente ICI con due sole varianti: la doppia condizione, riguardante gli immobili degli enti pubblici (Stato Regioni, Provincie....) dei requisiti di appartenenza territoriale e di utilizzo a propri fini istituzionali e la seconda riguardante la scomparsa tra le esenzioni degli immobili posseduti dalle Camere di



Commercio. Precisiamo che per gli immobili comunali il requisito occorrente per scontare l'esenzione è solo quello di ubicazione nel proprio territorio.

Le detrazioni dell'imposta municipale propria sono raccolte all'articolo 9 ed in dettaglio sono quelle per abitazione principale o assimilate, per un importo di 200 euro, e quella di 50 euro spettante per ogni figlio (dimorante e residente) di età non superiore a 26 anni; non rileva se fiscalmente a carico o meno. Tale maggiore detrazione spetta sino alla somma di 400 euro, corrispondente ad otto figli. La detrazione per i figli ha validità, al momento, limitatamente agli anni 2012 e 2013

Alle scadenze e alle modalità di pagamento è dedicato l'articolo 10. In sintesi l'imposta si versa in due rate di pari importo, acconto e saldo, previste per le date del 16 giugno e dicembre di ogni anno. Disposizione innovativa in tema di versamento è l'obbligatorietà di usare esclusivamente il modello F24, già conosciuto per le entrate erariali. Tale restrizione comporta l'impossibilità, per i comuni, di adottare scelte differenziate dei modi e nei canali di pagamento per l'assolvimento dell'imposta, negando di fatto l'opportunità di agevolare l'obbligo contributivo degli contribuenti. Deroga a questa regola è stata fatta per i versamenti che verranno effettuati dal 1 dicembre 2012.

L'articolo 11 richiama i casi per i quali non opera la riserva di competenza dello Stato, in breve si tratta dei casi di abitazione principale (compresi i casi di assimilazione), dei fabbricati rurali ad uso strumentale e degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari;

All'articolo 12 è richiamato l'obbligo dichiarativo e sua tempistica. Non vi è obbligo dichiarativo per gli elementi già conosciuti dall'ente in base al precedente regime tributario. Confermata la non obbligatorietà della dichiarazione per le informazioni derivanti da successioni e quelle reperibili dal MUI, modello unico informatico redatto dal notaio rogitante in fase di compravendita.

La dichiarazione ha validità anche per gli anni successivi, sino a mutamenti che incidono sul diverso ammontare dell'imposta.

Le comunicazioni, relegate essenzialmente ai casi di assimilazione all'abitazione principale o ai casi di riconoscimento di aliquote agevolate sono menzionate all'articolo 13.

All'attività di accertamento, alla applicabilità di sanzioni ed interessi ed alla riscossione coattiva sono riservati gli articoli 14, 15 e 16.

I rimborsi e le compensazione d'imposta sono previsti agli articoli 17 e 18. Preme osservare che, in caso di crediti vantati da soggetti nei confronti del Comune, ed anche sulla sola quota parte di spettanza comunale, non può essere eseguita compensazione, in occasione dell'assolvimento dell'IMU, se si utilizza l'F24. Tale possibilità sarà possibile con altri canali di pagamento.

Richiami alla figura del Funzionario Responsabile del Tributo e al tema del contenzioso sono fatti con gli articoli 19 e 20.

L'articolo 21 enumera tutte le norme transitorie relative al 2012. tra le più salienti citiamo:

- la possibilità di modificare regolamento e aliquote entro il 30 settembre da parte del Comune;
- la possibilità di variare le aliquote di base entro il 1 dicembre da parte dello Stato;
- la facoltà di versare in tre rate l'importo di imposta derivante dall'abitazione principale;

- la previsione di assolvere il pagamento dell'imposta derivante dai fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione al catasto urbano entro il 30 novembre 2012, in un'unica soluzione entro il 17 dicembre 2012;

- la previsione di assolvere il pagamento dell'imposta derivante dai fabbricati rurali ad uso strumentale con la rata in acconto in misura del 30 per cento e con la seconda, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, per la quota rimanente.

Il Funzionario Responsabile dell'Imposta  
*Dott.ssa Annalisa Dolinich*

