



**Comune di CAPONAGO**

**Provincia di Monza e della Brianza**

---

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

Approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 17 del 30.5.2012

## INDICE

Art. 1 – Oggetto del regolamento.....	3
Art. 2 – Presupposto impositivo.....	3
Art. 3 – Soggetti passivi .....	4
Art. 4 – Base imponibile .....	4
Art. 5 – Valore imponibile delle aree fabbricabili.....	5
Art. 6 – Aliquote e detrazioni.....	5
Art. 7 – Quota statale .....	6
Art. 8 – Abitazione principale.....	6
Art. 9 – Esenzioni .....	7
Art. 10 – Fabbricati inagibili o inabitabili .....	7
Art. 11 – Immobili di interesse storico-artistico.....	8
Art. 12– Dichiarazione .....	8
Art. 13 – Importi minimi di versamento .....	8
Art. 14 - Versamenti dei contitolari.....	8
Art. 15 – Rimborsi.....	8
Art. 16 – Rateizzazione e compensazione.....	9
Art. 17 – Accertamenti.....	9
Art. 18 – Sanzioni .....	10
Art. 19 – Interessi .....	10
Art. 20 – Riscossione coattiva.....	10
Art. 21 – Funzionario responsabile .....	10
Art. 22 – Contenzioso.....	10
Art. 23 – Efficacia.....	11

## **Art. 1 – Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione, nel Comune di Caponago, dell'Imposta Municipale Propria (IMU), nell'ambito della potestà regolamentare comunale in materia di entrate, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997.

2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13 del D.L. n. 201/2011 convertito con legge n. 214/2011 e, per i passaggi in tale norma richiamati, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 23/2011 e al D. Lgs. n. 504/1992, nonché ogni altra normativa successiva applicabile.

## **Art. 2 – Presupposto impositivo**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero e, in ogni caso, l'imposta è dovuta da colui che ha avuto il possesso dell'immobile per il maggior numero di giorni nel mese. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

3. Ai fini di cui al comma 1:

a) 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;

b) 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 da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, 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. 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 del requisito di cui sopra, 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.

L'attribuzione della natura edificabile viene comunicata, a cura del servizio tecnico-urbanistico del Comune, al proprietario, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del soggetto passivo.

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

4. Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 3, lettera b), il soggetto passivo coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve presentare apposita dichiarazione.

### **Art. 3 – Soggetti passivi**

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

2. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

3. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

### **Art. 4 – Base imponibile**

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge n. 662/1996, i moltiplicatori previsti dal D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011 e successive modificazioni.

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi 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, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del D.L. n. 333/1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359/1992, applicando i coefficienti stabiliti dall'articolo 5, comma 3, del D. Lgs. n. 504/1992. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura 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 dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali; 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.

3. 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 o utilizzazione fondiaria, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del presente regolamento, 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.

5. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da 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 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori previsti dal D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011 e modifiche successive.

6. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. n. 99/2004, 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:

- del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

#### **Art. 5 – Valore imponibile delle aree fabbricabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo e lotta all'evasione, con propria deliberazione la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee desunte dal Piano di Governo del Territorio, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. La determinazione di tali valori avviene utilizzando i criteri di cui al comma 3 dell'art. 4 del presente Regolamento e prevedendo l'adeguamento automatico annuale nella misura del 100% dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati (FOI).

#### **Art. 6 – Aliquote e detrazioni**

1. Alla base imponibile di cui all'articolo 5 si applicano le aliquote e le detrazioni previste dal D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011 e modifiche successive, come eventualmente variate con delibera comunale, ai sensi della medesima normativa.

2. Il Comune delibera le aliquote e le detrazioni entro la data fissata dalla norma statale per la deliberazione del bilancio di previsione. Detta deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, ha effetto

dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le aliquote e le detrazioni si intendono prorogate di anno in anno.

### **Art. 7 – Quota statale**

1. E' riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui all'articolo 8 del presente regolamento, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base di cui all'articolo 13, comma 6, del D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011 e successive modificazioni.

2. La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.

3. Le detrazioni previste dalla norma nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dal Comune non si applicano alla quota di imposta di cui al comma 1.

### **Art. 8 – Abitazione principale**

1. Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale il quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; 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 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. 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.

2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, la detrazione prevista all'articolo 13, comma 10, del D.L. n. 201/2011 convertito nella legge n. 214/2011 e successive modificazioni, come eventualmente variata dal Comune. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

3. La suddetta detrazione, nonché l'aliquota ridotta per l'abitazione principale, si applica alle unità immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del D. Lgs. n. 504/1992, cioè alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

4. In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, essa si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, per cui il soggetto passivo è esclusivamente il coniuge assegnatario.

5. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione della relativa aliquota e della detrazione previste per tale tipologia di immobili, 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.

## **Art. 9 – Esenzioni**

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti nel territorio di Caponago, dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, da altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, purché destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

2. Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dal Comune di Caponago nel proprio territorio.

3. Sono inoltre considerate esenti le seguenti tipologie di immobili:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del DPR n. 601/1973 e successive modificazioni;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 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;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e 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;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73 comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR n. 917/1986, e successive modificazioni, 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. Si applica l'art. 91 bis del D.L. n. 1/2012 convertito in legge n. 27/2012.

## **Art. 10 – Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà 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 dal periodo precedente.

#### **Art. 11 – Immobili di interesse storico-artistico**

1. La base imponibile è ridotta del 50 % per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

#### **Art. 12– Dichiarazione**

1. La dichiarazione degli immobili posseduti deve essere presentata al Comune, utilizzando il modulo approvato dal Ministro dell'economia e delle finanze, entro 90 gg. dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

#### **Art. 13 – Importi minimi di versamento**

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a euro 12,00.=. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

#### **Art. 14 - Versamenti dei contitolari**

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore

#### **Art. 15 – Rimborsi**

1. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il rimborso viene effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.



2. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi nella misura prevista dal vigente Regolamento Generale delle Entrate, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

3. Non si dà luogo al rimborso per importi uguali o inferiori al versamento minimo disciplinato dal precedente articolo 14.

#### **Art. 16 – Rateizzazione e compensazione**

1. Si rinvia al vigente Regolamento Generale delle Entrate per la disciplina degli istituti di cui al presente articolo

#### **Art. 17 – Accertamenti**

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.

2. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell' autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di 60 giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario di cui all'articolo 24 del presente regolamento.

3. Ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, il Comune può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti, inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati, nonché richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.

4. E' applicabile all'imposta comunale sugli immobili l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs 19/06/1997, n. 218 e dallo specifico regolamento comunale eventualmente adottato.

5. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo dello stesso, comprensivo di imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 30,00.=.

## **Art. 18 – Sanzioni**

1. Per l'omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200% del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,00.=.
2. Se la dichiarazione o la denuncia sono infedeli si applica la sanzione amministrativa dal 50 al 100% della maggiore imposta dovuta.
3. Se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51,00.= ad euro 258,00.=. 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 60 giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.
4. Le sanzioni indicate nei commi 1 e 2 sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
5. 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 commessa la violazione.

## **Art. 19 – Interessi**

1. La misura degli interessi, da applicare sia agli avvisi di accertamento sia in caso di rimborso, è determinata dal vigente Regolamento Generale delle Entrate.
2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili; nel caso dei rimborsi, la maturazione avviene dalla data dell'eseguito versamento.

## **Art. 20 – Riscossione coattiva**

1. La riscossione coattiva è effettuata mediante ingiunzione fiscale di cui al R.D. n. 639/2010 o mediante ruolo coattivo di cui al D.P.R. n. 602/1973.

## **Art. 21 – Funzionario responsabile**

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti e dispone i rimborsi.

## **Art. 22 – Contenzioso**

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui D. Lgs. n. 546/1992 e successive modificazioni.

## **Art. 23 – Efficacia**

1. Il presente regolamento entra in vigore ai sensi delle disposizioni vigenti.