

COMUNE DI GOLFO ARANCI

Provincia di Sassari

L'ORGANO DI REVISIONE

Verbale n. 23 del 21/11/2024

OGGETTO

PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE C.C.: Conferma aliquote IMU anno d'imposta 2025 e Approvazione prospetto "IMU" (ID n. 1411 riferito all'anno 2025)

L'Organo di Revisione Dott. Alessandro Beccu, al quale è stato confermato l'incarico di revisore unico dei conti per il triennio 2022-2025 con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 29/04/2022;

Premesso che l'art. 239, comma 1, lettera b), n. 7 del D.lgs. n. 267/2000, come modificato dall'articolo 3 del decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, prevede che l'organo di revisione esprima un parere sulle proposte di regolamento di contabilità, economato e provveditorato, patrimonio e applicazione dei tributi locali;

Visto l'art. 1, cc. 738-783, L. 27 dicembre 2019, n. 160 che disciplina *ex novo* l'Imposta municipale propria (IMU), già istituita insieme alla TASI (per la componente riferita ai servizi) e alla TARI (per la componente riferita al servizio rifiuti) come componente patrimoniale dell'Imposta Unica Comunale (IUC) dalla legge di stabilità 2014 (Legge n. 147/2013), commi da 639 a 731 dell'articolo unico;

Rilevato che sono esenti, ai sensi dell'art. 1, c. 758, L. n. 160/2019 i terreni agricoli:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione Agro-Silvo-Pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993;

Rilevato inoltre che:

- ai sensi dell'art. 1, c. 759, L. n. 160/2019, sono esenti dall'imposta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:
 - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
 - f) 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;
 - g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200;
- ai sensi dell'art. 1, c. 751, L. n. 160/2019, a decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 1, c. 747, L. n. 160/2019, la base imponibile dell'imposta è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

- a) 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;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;
- c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Visto l'art. 1, c. 48, L. n. 178/2020 che dispone, con decorrenza 1° gennaio 2021, quanto segue:

“48. A partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà (...)”;

Evidenziato che il gettito complessivo dell'IMU è così suddiviso tra Stato e comuni:

- Stato: tutto il gettito degli immobili di categoria D, ad aliquota pari allo 7,6 ‰ (art. 1, c. 744, L. n. 160/2019);
- Comuni: tutto il gettito sulle restanti unità immobiliari oltre al gettito sugli immobili di categoria D dovuto a seguito della manovra sulle aliquote

Ritenuto necessario, con il presente provvedimento, confermare le **aliquote** e le **detrazioni** dell'imposta municipale propria per l'anno **2025** ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione;

Visti:

- a) l'articolo 174 del D.lgs. n. 267/2000, il quale fissa al 31 dicembre il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento;
- b) l'articolo 172, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, il quale prevede che gli enti locali alleghino al bilancio di previsione *“le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali”*;
- c) l'art. 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, il quale stabilisce che il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'art. 1, comma 3, del D.lgs. 28 settembre 1998, n. 360 e le tariffe dei servizi pubblici locali coincide con la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;
- d) l'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il quale dispone: *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*;

Rilevato che la Risoluzione MEF n. 1/DF/2020 dello scorso 18 febbraio ha chiarito quanto segue: *“(…) atteso che la limitazione della potestà di diversificazione delle aliquote alle sole fattispecie che saranno individuate dal decreto in questione decorre, per espressa previsione dell'art. 1, comma 756, della legge n. 160 del 2019, dall'anno 2021, solo da tale anno – e in ogni caso solo in seguito all'adozione del decreto – vigerà l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU previa elaborazione, tramite un'apposita applicazione del Portale del federalismo fiscale, del prospetto che ne formerà parte integrante”*;

Preso atto che in materia di aliquote e detrazioni d'imposta l'art. 1, cc. 748-755, L. n. 160/2019 fissa le seguenti misure di base:

Aliquote:

- aliquota dello 5 ‰ per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del contribuente e relative pertinenze, limitatamente alle categorie A/1, A/8 e A/9;
- aliquota dello 1 ‰ per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, D.L. 30 dicembre 1993, n. 557;
- aliquota dello 7,6 ‰ per i terreni agricoli;
- aliquota dello 8,6 ‰ per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (di cui la quota pari allo 7,6 ‰ è riservata allo Stato);
- aliquota dello 8,6 ‰ per tutti gli altri immobili;

Detrazioni:

- detrazione d'imposta di **€ 200,00**, riconosciuta a favore delle:
 - 1) unità immobiliari adibite ad abitazione principale del contribuente e relative pertinenze;
 - 2) unità immobiliari regolarmente assegnate dagli ex IACP (solo detrazione e non anche aliquota ridotta per abitazione principale);

Rilevato che, in materia di determinazione delle aliquote e delle detrazioni dell'imposta municipale propria, ai sensi dell'art. 1, cc. 748-755, L. n. 160/2019, ai comuni sono concesse le seguenti facoltà di manovra in materia di aliquote e detrazioni d'imposta:

Aliquote:

- aliquota per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del contribuente e relative pertinenze, limitatamente alle categorie A/1, A/8 e A/9, incrementabile sino allo 6‰ e riducibile sino all'azzeramento;
- aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, riducibile sino all'azzeramento;
- aliquota per i terreni agricoli, incrementabile sino all'10,6 ‰ e riducibile sino all'azzeramento;
- aliquota per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (di cui la quota pari allo 7,6 ‰ è riservata allo Stato), incrementabile sino all'10,6 ‰ e riducibile sino allo 7,6 ‰;
- aliquota per tutti gli altri immobili, incrementabile sino all'10,6 ‰ e riducibile sino all'azzeramento;

Detrazioni: i comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio;

Considerate le aliquote I.M.U. vigenti per l'anno d'imposta 2021, secondo quanto stabilito dall'art. 1, c. 755, L. 27 dicembre 2019, n. 160, come modificato da ultimo dall'art. 108, D.L. n. 104/2020, che dispone:

*“755. A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del comma 767, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima **nella misura aggiuntiva massima dello 0,08 per cento**, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019 alle condizioni di cui al comma 28 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.”*

Esaminata la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.11.2024 avente ad oggetto “*Conferma aliquote IMU anno d'imposta 2025 Approvazione prospetto IMU (id. 1411 riferimento anno 2025)*”, con la quale si provvede, anche per l'esercizio **2025**, a confermare:

1. le aliquote e le detrazioni per l'applicazione dell'IMU, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 751 della Legge 160/2019, **fatta eccezione** dei fabbricati “*Unità Collabenti*” **F2**(si veda risoluzione MEF n. 4/DF del 16.11.2023) e precisamente:

Fattispecie	Aliquote in (‰ millesimi) 2025	Aliquote in (%percentuale) <u>Prospetto MEF</u> 2025
<u>Abitazione principale</u> e relative pertinenze (limitatamente categorie A/1, A/8 e A/9) - <u>Detrazione</u> per abitazione principale e relative pertinenze (limitatamente categorie A/1, A/8 e A/9) € 200,00	2 ‰	0,2 %

Fabbricati rurali ad uso strumentale	1 ‰	0,1 ‰
Terreni agricoli (azzeramento)	0,0 ‰	0,0 ‰
Aree fabbricabili (aliquota pari al 10,6 per mille, <u>oltre alla misura della “maggiorazione ex-Tasi” già applicata, 0,8 per mille</u>)	11,4 ‰	1,14 ‰
Fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (aliquota base 8,6 ‰ di cui la quota pari allo 7,6 ‰ è riservata allo Stato)	10,6 ‰	1,06 ‰
Altri fabbricati (aliquota pari al 10,6 per mille, <u>oltre alla misura della “maggiorazione ex-Tasi” già applicata, 0,8 per mille</u>)	11,4 ‰	1,14 ‰
Aree rientranti nella categoria F (ovvero area con potenzialità edificatoria o con cubatura, anche residua, nonché le <u>aree urbane</u> adibite a corte che non risultano legate ad alcuna unità)	10,6 ‰	1,06 ‰

2. **di avvalersi**, anche per l'anno **2025**, della facoltà di cui all'art. 1, c. 755, L. n. 160/2019 di aumentare l'aliquota IMU fino ad un massimo dello 0,8 ‰, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dell'art. 1, cc. 10-26, legge 28 dicembre 2015, n. 208;

Vista la documentazione acquisita agli atti dell'ufficio;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile rilasciati dal Responsabile del Servizio competente, ai sensi dell'articolo 49 del D.lgs. n.267/2000;

Visti:

- Il D.lgs. n. 267/2000;
- Il D.lgs. n. 118/2011;
- Lo Statuto Comunale;
- Il vigente regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU);
- Il vigente regolamento comunale di contabilità;
- Il vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;

ESPRIME

parere favorevole alla proposta di deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 21 novembre 2024, avente ad oggetto: **“Conferma aliquote IMU anno d'imposta 2025 e Approvazione prospetto “IMU” (ID n. 1411 riferito all'anno 2025)”**.

Data 21 novembre 2024

L'Organo di Revisione
Dott. Alessandro Beccu