



Regolamento sull'Applicazione dell'IMU

Approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 09.09.2014

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Ambito di applicazione

Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'Imposta Municipale Unica sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i. e dal D.L. 06 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente Regolamento, trovano attuazione le disposizioni insite nella normativa statale di riferimento.

Art. 2 - Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'Imposta Municipale Unica è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio comunale, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, nonché le unità immobiliari per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla Legge 26 febbraio 1994 n. 133 e s.m.i.

Art. 3 - Soggetto attivo

Soggetto attivo dell'imposta è il Comune che può esercitare le funzioni di gestione, di accertamento e di riscossione dell'imposta medesima con modalità diretta, o tramite affidamento a soggetto esterno, nel rispetto delle norme vigenti e delle procedure ad evidenza pubblica ove previste.

L'eventuale affidamento a soggetto esterno delle funzioni di cui al comma precedente implica il trasferimento agli affidatari delle potestà pubbliche e dei rapporti giuridici tributari e processuali connessi alle funzioni medesime. Il Comune conserva la titolarità del potere di regolamentazione della materia e di fissazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta.

Art. 4 - Soggetto passivo

Soggetto passivo dell'Imposta Municipale Unica è 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.

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

Nel caso di concessione di immobili o aree demaniali, il soggetto passivo dell'imposta è il concessionario.

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

Rientra tra i diritti reali, se effettivamente esercitato, il diritto reale di abitazione spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540, comma 2, del Codice Civile. Pertanto, il coniuge superstite è obbligato al pagamento dell'intera imposta dovuta per l'abitazione coniugale, indipendentemente dal fatto che contitolari del diritto di proprietà sulla casa in questione siano anche altri eredi, come ad esempio i figli. Qualora invece il defunto non sia stato titolare del diritto di proprietà, non è possibile la costituzione di alcun diritto di abitazione.

In caso di separazione coniugale, consensuale o giudiziale, o di divorzio, non sorge il diritto di abitazione a favore del coniuge cui è attribuito il diritto di abitare nella casa di residenza familiare, pertanto sono soggetti passivi dell'imposta coloro che detengono il diritto di proprietà, ciascuno per la propria quota di possesso.

Il socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, relativamente all'alloggio assegnato e ancorché in via provvisoria, diventa soggetto passivo dell'imposta dal momento dell'assegnazione dell'alloggio. Per le cooperative a proprietà indivisa, invece, la soggettività passiva rimane in capo alle stesse, in quanto i soci non hanno alcun diritto sugli immobili.

L'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (ERP), concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto, non può considerarsi soggetto passivo ai fini dell'imposta, in quanto non è titolare di un diritto reale di godimento.

Per gli immobili in multiproprietà o proprietà turnaria, il soggetto obbligato al versamento dell'imposta è l'amministratore del condominio o della comunione, con successivo addebito ai singoli titolari delle somme dovute da ciascuno di essi sulla base del riparto effettuato dallo stesso amministratore.

Art. 5 - Determinazione aliquote e detrazioni

Le aliquote da applicare all'Imposta Municipale Unica sono stabilite annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale nei limiti minimi e massimi stabiliti dall'art. 13 del D.L. 06 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, e possono essere differenziate per le tipologie di immobili in esso espressamente richiamate.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, si detrae un importo pari a quello minimo previsto dalla legge.

FABBRICATI

Art. 6 – Definizione

Si intende per fabbricato 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 ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Le previsioni di cui al comma 2 del presente articolo assumono rilievo soltanto nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato ancora iscritto in catasto. In caso contrario, il fabbricato è soggetto all'imposta a partire dalla data della sua iscrizione al catasto edilizio urbano.

Art. 7 - Base imponibile dei fabbricati

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato applicando alla rendita catastale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80, per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 60, per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale D, con esclusione della categoria catastale D/5. Tale moltiplicatore è aumentato a 65 a decorrere dal 01 gennaio 2013;
- 55, per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1.

Per i fabbricati oggetto di demolizione oppure di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, la base imponibile ai fini dell'imposta è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Tale disposizione si applica a decorrere dalla data di inizio dei lavori sino alla data di ultimazione del fabbricato, in analogia con quanto previsto nell'art. 7 comma 2 del presente regolamento.

Per i fabbricati che non sono iscritti in catasto il valore imponibile è determinato con riferimento alla rendita presunta, ossia alla rendita di fabbricati simili già iscritti in catasto sino ad attribuzione della rendita definitiva.

Art. 8 - Fabbricati rurali

Ai fini dell'imposta, si considerano fabbricati rurali gli immobili strumentali alle attività agricole come definiti dall'art. 9 comma 3 bis del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla Legge 26 febbraio 1994 n. 133, e s.m.i.

I fabbricati di cui al comma precedente versano l'imposta sulla base dell'aliquota ridotta stabilita dal Comune ai sensi dell'art. 13 comma 8 del D.L. 06 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214.

I fabbricati ad uso abitativo, anche se rispettano i requisiti di ruralità stabiliti dalla normativa, sono soggetti ad imposta in base all'aliquota ordinaria. Qualora tali fabbricati siano adibiti ad abitazione principale secondo le disposizioni del successivo art. 10, usufruiscono delle relative agevolazioni.

Art. 9 -Abitazione principale

L'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e le sue pertinenze come di seguito definite, usufruiscono, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, dell'aliquota ridotta e della detrazione stabilite dal Comune sulla base dell'art. 13 commi 7 e 10 del D.L. 06 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

I benefici di cui al comma 1 si applicano ad un solo immobile per ciascun nucleo familiare.

Sono equiparate all'abitazione principale ed usufruiscono sia della detrazione che dell'aliquota agevolata di cui al comma 1 anche:

- le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o di cura a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate;
 - le unità immobiliari di proprietà del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nel Comune.
 - I comuni possono equiparare all'abitazione principale, ai fini dell'applicazione della suddetta imposta, le unità immobiliari e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo dell'imposta, l'agevolazione di cui al primo periodo può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Ciascun comune definisce i criteri e le modalità per l'applicazione dell'agevolazione di cui al presente comma, ivi compreso il limite dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) al quale subordinare la fruizione del benefici che per quanto concerne l'ISEE si propone di concedere l'agevolazione di cui trattasi in tutti i casi in cui l'indicatore reddituale del comodatario (singolo o nucleo familiare) non superi l'importo di euro 15.000,00
 - la predetta agevolazione è subordinata alla presentazione dell'ISEE e della copia del contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato.
- Qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

La detrazione spettante è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale del soggetto passivo.

Usufruiscono della sola detrazione di cui al comma 1, ma non della relativa aliquota ridotta, le seguenti tipologie di immobili:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- unità immobiliari regolarmente assegnate dagli Istituti Autonomi di Case Popolari.

Art. 10 – Pertinenze

Ai fini impositivi, si intendono per pertinenze dell'abitazione principale 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.

La destinazione a pertinenza è effettuata dal soggetto passivo il quale deve indicare, al momento della dichiarazione o su successiva richiesta del soggetto attivo, quali tra gli immobili posseduti siano da considerarsi tali.

Si considerano pertinenze le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o a ornamento dell'abitazione principale, ubicate di norma nello stesso stabile o complesso immobiliare dove è situata l'abitazione, anche se acquistate separatamente dalla stessa.

Possono essere considerate pertinenziali anche le unità immobiliari non situate nello stesso stabile o complesso immobiliare dell'abitazione, purché tale destinazione risulti dall'atto notarile di compravendita o da apposita dichiarazione del contribuente.

Art. 11 - Esenzioni

Sono esenti dall'imposta:

- I fabbricati posseduti dallo Stato nonché quelli posseduti nel proprio territorio dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità Montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/I a E/9;
- 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 di enti pubblici e privati diversi dalle società, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive. Tale esenzione si applica soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che posseduti, siano anche utilizzati direttamente dall'ente proprietario;
- I fabbricati di proprietà delle onlus, delle associazioni di donatori di sangue e delle associazioni Pro Loco, nonché i fabbricati concessi in comodato gratuito dai proprietari a tali soggetti.

Spetta al soggetto passivo che intende far valere il diritto all'esenzione fornire la prova che ricorrano in concreto tutte le condizioni previste per averne diritto.

L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

AREE FABBRICABILI

Art. 12 – Definizione

È definita area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo gli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate in base ai criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Indipendentemente dalla loro qualificazione, sono soggette ad imposta tutte le aree la cui edificabilità è desumibile dal piano di governo del territorio oggetto di adozione da parte del Comune, a prescindere dalle approvazioni successive.

Ai fini dell'imposta, non sono comunque da considerare edificabili:

- le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di qualsiasi edificazione;
- le aree pertinenziali dei fabbricati, come definite dal successivo art. 15;
- i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, condotti direttamente dagli stessi, sui quali vi sia utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali. Qualora tale attività non sia condotta direttamente da tutti i comproprietari ma soltanto da uno o da alcuni di questi, l'agevolazione trova applicazione a tutti i contitolari purché non si tratti di persone giuridiche aventi ad oggetto attività diverse da quelle richiamate. Nel caso in cui le attività di cui sopra siano svolte solo su una parte dell'area, la restante parte della stessa rimane soggetta ad imposta quale area fabbricabile.

Art. 13 - Determinazione della base imponibile

Per le aree fabbricabili il valore è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato - in assenza di quanto previsto dal successivo comma 2 sulla base dei valori di mercato realizzati nella zona per la vendita di aree con analoghe caratteristiche. Il Comune, con specifico provvedimento, può determinare per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site sul territorio. Qualora l'imposta risulti correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato non si procede ad accertamento, fatto salvo che non vi sia un diverso valore dichiarato in atto pubblico di cui al successivo comma 3.

In presenza di atti pubblici (ad es. compravendite, donazioni, successioni ecc.) il valore imponibile sul quale calcolare l'imposta è quello dichiarato nell'atto stesso. Per gli anni successivi a quello in cui è avvenuto l'atto, il valore deve essere confrontato con quello venale in comune commercio di cui ai commi 1 o 2 e l'imposta deve essere versata sulla base del maggiore dei due.

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, può produrre all'ufficio comunale i documentati riscontri necessari alle conseguenti rivalutazioni, sostenute da una perizia di parte. Il soggetto attivo si riserva la possibilità di verificare tale perizia usufruendo anche del sostegno dell'ufficio tecnico comunale.

La base imponibile è costituita dal valore dell'area anche nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area e di messa in opera degli interventi di cui all'art. 8 comma 2 del presente Regolamento.

Art. 14 -Aree fabbricabili pertinenziali

Si considera parte integrante del fabbricato, e pertanto non assoggettabile ad imposta separatamente, anche l'area fabbricabile che - per espressa dichiarazione del contribuente secondo le modalità di cui al successivo comma 3 - ne costituisce pertinenza (es. giardino, posto auto, rampa, corsello ecc.). A tal proposito non assume rilevanza il fatto che l'area sia accatastata unitamente al fabbricato oppure che lo sia autonomamente.

Ai fini di quanto stabilito nel comma precedente, un'area può essere considerata pertinenziale esclusivamente quando ricorrano entrambe i presupposti indicati dall'art. 817 del Codice Civile, ovvero:

- presupposto oggettivo, ossia la destinazione durevole e funzionale a servizio o a ornamento intercorrente fra un bene e un altro di maggior importanza (cosiddetto bene principale) per il miglior uso di quest'ultimo;
- presupposto soggettivo, ossia la volontà del proprietario della casa principale o di chi sia il titolare di un diritto reale sulla medesima, diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la casa principale.

Il soggetto passivo è tenuto ad esplicitare la presenza del vincolo pertinenziale presentando un'apposita dichiarazione, valida anche per gli anni successivi, in assenza della quale non potranno essere riconosciuti i previsti benefici.

Art. 15 -Aree fabbricabili in condizioni di inedificabilità

Il rimborso è previsto solo nel caso in cui l'inedificabilità risulti da atti amministrativi del Comune, da perizie tecniche di parte per le quali il Comune si riserva di accertarne la veridicità oppure da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.

VERSAMENTI, RIMBORSI E CONTROLLI

Art. 16 – Versamenti

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno durante i quali si è protrato il possesso. A tal fine, viene computato il mese per intero se il soggetto passivo ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

A ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Il versamento dell'imposta avviene in due rate scadenti al 16 giugno e al 16 dicembre, fatta salva la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno.

Qualora entro la scadenza della prima rata non siano state deliberate dal Comune le aliquote da adottare nell'anno in corso, il versamento in acconto dovrà essere effettuato adottando le aliquote vigenti per l'anno precedente, con obbligo di conguaglio alla scadenza del saldo.

Il versamento dell'imposta è effettuato esclusivamente con modello F24 secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997 n. 241, con modalità stabilite mediante provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Si ritengono regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri contitolari, che non perdono la loro soggettività passiva, purché l'imposta sia versata per intero

e nei termini di legge.

Non si procede al versamento dell'imposta qualora l'importo annuo da versare non sia superiore ad € 12,00.

Art. 17 - Rimborsi

Il soggetto passivo può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

Il Comune provvederà al rimborso entro 180 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Le somme da rimborsare sono maggiorate degli interessi calcolati al saggio legale vigente. Non si procede alla liquidazione del rimborso qualora la somma dovuta, comprensiva degli interessi, non superi l'importo di € 12,00.

Art. 18 - Accertamenti

L'omesso, parziale o tardivo versamento dell'Imposta Municipale Unica dovuta è acclarato dal funzionario responsabile del tributo mediante avviso di accertamento motivato nel quale sono computati l'imposizione o la maggiore imposizione, gli interessi e le sanzioni. L'avviso è notificato al contribuente entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'Imposta Municipale Unica.

Gli interessi dovuti vengono calcolati sulla base del saggio legale vigente e con maturazione giorno per giorno a decorrere dalla data in cui sono diventati esigibili.

Nell'ambito della attività di controllo, il soggetto attivo può richiedere dati e notizie al contribuente, inviare questionari e rivolgersi agli uffici pubblici competenti al fine di ottenere le informazioni necessarie.

All'Imposta Municipale Unica si applica l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19 giugno 1997 n. 218.

Non si procede all'emissione dell'accertamento qualora l'importo dovuto, comprensivo di sanzioni ed interessi, non superi l'importo di € 20,00.

Art. 19 - Riscossione coattiva

Qualora l'avviso di accertamento non venga pagato entro il termine di 60 giorni dalla sua notificazione, si procederà alla riscossione coattiva del dovuto mediante ingiunzione fiscale di cui al R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

L'ingiunzione deve essere notificata al soggetto passivo, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 20 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2014.

Dalla sua entrata in vigore il presente Regolamento abroga e sostituisce tutte le norme comunali in precedenza approvate che risultano in contrasto con quanto in esso contenuto.