

COMUNE DI SAN CIPRIANO PO

REGOLAMENTO
PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(COMPONENTE I.M.U.)

ARTICOLO 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare, prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina a decorrere dal 1° gennaio 2016 la componente IMU, dell'Imposta Unica Comunale "IUC", di natura patrimoniale, di cui all'articolo 1 comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ARTICOLO 2 DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. Fabbricato è l'unità immobiliare che è iscritta al Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero l'unità immobiliare che, secondo la normativa catastale, deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale; in quest'ultimo caso, il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, se antecedente a tale data.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato. Sono inoltre considerate pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito) , C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale. In presenza di più di una unità immobiliare classificata nelle categorie C/2 - C/6 - C/7, qualora la pertinenza non fosse stata dichiarata tale nella dichiarazione ICI/IMU/TASI originaria, il contribuente ha l'obbligo, in sede di prima applicazione e per avere diritto al beneficio, di produrre al Comune apposita autocertificazione con gli estremi catastali della pertinenza, da presentarsi entro la scadenza del versamento della prima rata, così da permettere al Comune la regolarità degli adempimenti accertativi.
3. Il fabbricato privo di rendita catastale è soggetto all'imposta sulla base delle disposizioni contenute nell'articolo n. 6 "Aree Fabbricabili".

ARTICOLO 3 DISCIPLINA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Come previsto dal comma 707 della Legge 27 Dicembre 2013, n. 147, l'Imposta Municipale Propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10 dell'articolo 13, del D.L. 6 Dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 22 Dicembre 2011, n. 214.

2. Richiamato l'articolo 4 del D.L. 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012 n. 44, per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel 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 di cui al presente regolamento, previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare, si applicano ad un solo immobile.
3. Ai fini dell'Imposta Municipale Propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, ovvero una pertinenza per ciascuna categoria catastale (C/6, C/2, C/7). L'agevolazione è subordinata alla presentazione di certificato di ricovero da presentare entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione.
4. A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.
5. Dal 2014 l'IMU non si applica per legge:
 - alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ARTICOLO 4 DISCIPLINA DELLE PERTINENZE

1. Per pertinenze s'intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. Nel caso in cui il titolare posseda più di un fabbricato rientrante nella stessa categoria catastale, verrà considerata pertinenza il fabbricato con la rendita catastale maggiore, salvo diversa dichiarazione del contribuente da presentare entro il termine previsto per il pagamento della prima rata.
3. Si considera pertinenziale l'area, seppur non graffata catastalmente, qualora il soggetto titolare ne abbia dichiarato l'asservimento al fabbricato in maniera durevole. In tal caso, il Comune può procedere alla segnalazione all'Agenzia del Territorio di tale asservimento, al

fine dell'aumento della rendita catastale del fabbricato, così come previsto dall'articolo 51 del regolamento catastale di cui al D.P.R. n. 1142 /1949.

ARTICOLO 5 RIDUZIONI

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 un solo immobile 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
2. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.
3. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445.
4. Al fine dell'applicazione della riduzione di cui al presente articolo, si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, i fabbricati che presentano un degrado fisico o igienico-sanitario sopravvenuto, non superabile con interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; si intendono tali, i fabbricati o le unità immobiliari che necessitino di interventi di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo e che, nel contempo, risultino anche in parte, diroccati, pericolanti e/o fatiscenti.

ARTICOLO 6 AREE FABBRICABILI

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali vigenti nel Comune, durante il periodo di imposta, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi.
Sono inoltre considerate edificabili le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati o per le quali è stata presentata istanza per la ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, che comporti l'inagibilità anche temporanea degli immobili e quelle che risultano dalle demolizioni di fabbricati. In tal caso, ai fini della decorrenza del termine iniziale per l'applicazione dell'imposta, si considera il momento di presentazione dell'istanza per la nuova edificazione o per la demolizione degli edifici.
Nei casi ammissibili di ampliamento di immobili esistenti mediante utilizzo della volumetria residua assegnata, l'imposta si applica a decorrere dalla presentazione dell'istanza edilizia e sino al momento di accatastamento dell'erigendo immobile.

- 2 In caso di ricostruzione del volume pre-esistente, il valore dell'area sarà determinato in base alla erigenda volumetrica, o, qualora fosse inferiore, in base agli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico per l'area medesima.
- 3 Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, con propria deliberazione, la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio, delle aree fabbricabili e delle aree in perequazione e compensazione site nel territorio del Comune.
- 4 Non si darà luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta sugli immobili dovuta per le aree fabbricabili, in perequazione ed in compensazione, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli che potranno essere periodicamente stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale. Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore maggiore rispetto a quello periodicamente stabilito con deliberazione di Giunta Comunale, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata rispetto a quanto sarebbe dovuto sulla base del valore venale dell'area.
- 5 Resta comunque valida la regola stabilita dall'art.5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio; ciò comporta che, qualora il contribuente dichiari un valore inferiore a quello stabilito dal Comune, quest'ultimo può ritenerlo congruo se ne verifica la corrispondenza al valore di mercato. In caso contrario, resta valido il valore attribuito dal Comune e l'accertamento è motivato con riferimento all'iter logico giuridico seguito per l'attribuzione del valore medesimo.
- 6 Sono oggetto d'imposta, altresì, tutte le aree alle quali è attribuito un indice di edificabilità territoriale, coinvolte nel meccanismo di perequazione urbanistica o di compensazione ai sensi dello strumento urbanistico generale.
- 7 Per le aree inedificate o parzialmente edificate, già individuate come "fabbricabili" dal PRG Comunale al momento dell'istituzione dell'Imposta Unica Comunale, precisamente dal 1° gennaio 2014, l'imposta si applica dalla data della sua istituzione. Per le aree che saranno classificate come fabbricabili dal nuovo strumento urbanistico (PGT) in sostituzione del PRG, o da successive varianti, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili, a seguito di varianti urbanistiche, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni.

ARTICOLO 7

AREE FABBRICABILI CONDOTTE DA COLTIVATORI DIRETTI ED IMPRENDITORI AGRICOLI

1. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, 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 e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso, ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti ma

condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui al presente comma si applica a tutti i comproprietari.

2. Ai sensi dell'articolo 1 comma 3 del D.Lgs. n. 99/2004, la qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere riconosciuta alle società di persone, cooperative e di capitale, anche a scopo consortile, qualora lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole; ai fini del riconoscimento nel caso di società di persone, è necessario che almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale; nel caso invece di società cooperative o di capitale, almeno un amministratore (che sia anche socio per le società cooperative), deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

ARTICOLO 8 TERRENI AGRICOLI CONDOTTI DA COLTIVATORI DIRETTI E COLTIVATORI AGRICOLI PROFESSIONALI

1. Con la Legge di Stabilità 2016 sono state introdotte le seguenti novità: a decorrere dall'anno 2016 sono esenti dall'IMU i terreni agricoli posseduti o condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

ARTICOLO 9 ALIQUOTE

1. Nella determinazione delle aliquote IMU, il Comune garantisce il rispetto delle condizioni e dei vincoli stabiliti dal comma 677 articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, in base al quale la somma delle aliquote TASI e IMU per ciascun tipo di immobile non deve essere superiore all'aliquota massima consentita dalla Legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobili.
2. Ai fini dell'applicazione delle aliquote, per immobili vuoti si intendono le abitazioni vuote da due o più anni, classificate nel gruppo catastale A, con esclusione della categoria A/10.

ARTICOLO 10 DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello previsto dall'articolo 9 comma 6 del D.Lgs. 14 Marzo 2011, n. 23, approvato con il Decreto Ministeriale 30 ottobre 2012, che ha inoltre stabilito i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempreché non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in quanto compatibili.

ARTICOLO 11
ATTIVITA' DI CONTROLLO ED INTERESSI MORATORI

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sulle somme dovute a titolo di Imposta Municipale Propria, a seguito di violazioni contestate, si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale, maggiorato di 3 punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno.
3. Ai sensi della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 è anticipato al 01.01.2016 il nuovo sistema sanzionatorio penale ed amministrativo introdotto con il D.Lgs. 158/2015, vale a dire la riduzione della sanzione minima per ravvedimenti effettuati entro 90 giorni dalla scadenza.

ARTICOLO 12
RIMBORSI

1. Sulle somme da rimborsare, sono corrisposti gli interessi calcolati nella misura del vigente tasso legale, incrementato di 3 punti percentuali, ai sensi dell'articolo 1 comma 165 della Legge n. 296/2006. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
2. Non si dà luogo al rimborso per importi uguali o inferiori al versamento minimo pari ad Euro 12,00.

ARTICOLO 13
ATTIVITA' DI RECUPERO

1. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso, quando l'importo dello stesso per imposta non superi Euro 20,00.

ARTICOLO 14
VERSAMENTI

1. L'acconto dell'Imposta Municipale Propria dovrà essere versato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno di riferimento.
2. L'imposta non è versata qualora l'importo dovuto 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.
3. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto, se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
4. Nel caso di decesso, e nelle more della dichiarazione di successione, un solo erede per conto degli altri può effettuare il versamento dell'imposta dovuta.
5. Il versamento dell'imposta è a carico del venditore se la vendita avviene il quindicesimo o entro lo stesso giorno del mese, viceversa è a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 15
RATEAZIONE DEL PAGAMENTO AVVISI DI ACCERTAMENTO

1. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere, per importi non inferiori ad Euro 200,00, la rateazione del pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento.
2. La rateazione comporta l'applicazione di interessi al tasso legale, vigente alla data di presentazione dell'istanza. Il provvedimento di rateazione è emanato dal Funzionario responsabile del tributo.
3. La richiesta di rateazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine di versamento degli avvisi di accertamento. In caso di mancato pagamento di una rata:
 - a) il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
 - b) l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in un'unica soluzione;
 - c) l'importo non potrà più essere rateizzato.
4. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere inoltre la sospensione degli avvisi di accertamento fino ad un massimo di sei mesi, nel caso in cui sia necessario provvedere, a cura del contribuente, a sistemazioni catastali o patrimoniali.

ARTICOLO 16 RISCOSSIONE COATTIVA

1. La riscossione coattiva verrà effettuata secondo le modalità consentite dalle normative vigenti.

ARTICOLO 17 NORME DI RINVIO

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

ARTICOLO 18 CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

1. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa Nazionale.
2. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

ARTICOLO 19 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2016.