



COMUNE DI SAMASSI
PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

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

(art. 52, decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e art. 13, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, conv. in Legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Approvato con
Delibera del Consiglio Comunale
n. 31 del 27/06/2013

Publicato all'Albo Pretorio online dal 24 luglio 2013 al 23 agosto 2013

Il Segretario Com.le
Dr. Zedda Sebastiano

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

Art. 2 - Fabbricato parzialmente costruito

Art. 3 - Riduzione base imponibile per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 4 - Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili

Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

Art. 5 - Casi di assimilazione all'abitazione principale

Art. 6 - Abitazione a disposizione

Art. 7 - Diversificazione tariffaria

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 8 - Differimento dei termini di versamento

Art. 9 - Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi

Art. 10 – Compensazioni

Art. 11 - Versamenti effettuati dai contitolari

Titolo IV – STRUMENTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO

Art. 12 – Accertamento con adesione

Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 13 - Disposizioni finali

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52, comma 1 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) introdotta dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, secondo le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili.

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

ART. 2 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in percentuale dello stesso rapporto esistente tra la volumetria/superficie della parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria/superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

2. Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero su porzioni di fabbricati già esistenti.

ART. 3 - RIDUZIONE BASE IMPONIBILE PER FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. La riduzione del 50% della base imponibile di cui all'articolo 13, comma 3, lettera b), del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in L. n. 214/2011) prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:

1) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);

2) la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457;

3) il fabbricato, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata e non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

2. A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

3. Non si considerano inidonei all'uso a cui sono destinati, gli immobili nei quali sono in corso interventi edilizi di risanamento o ristrutturazione degli stessi.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

5. La riduzione dell'imposta opera dalla data di presentazione di apposita comunicazione all'ufficio tributi comunale, nella forma della dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. 445/2000, alla quale è allegata documentazione che attesti lo stato dell'unità immobiliare inagibile o inabitabile, ed è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno, in qualsiasi momento e qualora la perizia non rilevasse i presupposti di inagibilità-inabitabilità verranno addebitati i costi della perizia stessa e recuperata l'imposta dovuta per differenza, oltre le sanzioni e gli interessi previsti per legge.

6. I contribuenti devono comunicare all'Ente il venire meno delle condizioni di inagibilità o inabitabilità entro 30 giorni dal loro verificarsi.

7. Per le unità collabenti classificate catastalmente nella categoria F2 l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore imponibile dovrà essere determinato ai sensi dell'art. 5, comma 5, D. Lgs n. 504/1992, anche tenendo conto della possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabilite dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

1. Al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, agevolando l'individuazione della base imponibile delle aree edificabili, la Giunta Comunale può stabilire annualmente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

2. La determinazione dei valori deve avvenire sulla base dei seguenti criteri:

- a) individuazione di zone del territorio comunale che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possano considerarsi omogenee;
- b) rilevazione dei prezzi medi di mercato che tengano conto dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare, dalle agenzie immobiliari e degli atti di trasferimento della proprietà più significativi, con particolare riferimento agli atti stipulati dal Comune;
- c) determinazione di valori medi che tengano conto dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, nonché delle principali cause di decremento e/o incremento che incidono sulla valorizzazione delle aree.

3. I valori di cui al precedente comma 1 potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

4. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono allo sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell'imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del comune.

Titolo II – ALIQUOTE, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

ART. 5 – CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, viene equiparata all'abitazione principale e quindi scontano il regime fiscale agevolato per esse previsto:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a

condizione che la stessa non risulti locata.

2. Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.

3. Le agevolazioni di cui al punto 1) saranno operative esclusivamente nei confronti dei soggetti passivi che produrranno apposita comunicazione all'ufficio tributi, entro il termine fissato per il versamento della prima rata di acconto (se le condizioni per beneficiare dell'agevolazione sussistono nel primo semestre dell'anno) o entro il termine fissato per il versamento del saldo (se le condizioni sono riferite al secondo semestre). I contribuenti devono comunicare all'Ente il venire meno delle condizioni di cui sopra entro 30 giorni dal loro verificarsi.

ART. 6 - ABITAZIONE A DISPOSIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle aliquote dell'imposta municipale propria, s'intende per "abitazione a disposizione" (o "seconda casa" o "abitazione posseduta in aggiunta all'abitazione principale") l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) che risulti:

- a) non utilizzata come dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, avendo gli stessi la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, sia quest'ultima posseduta in proprietà, in locazione o in comodato;
- b) non rientrante nelle ipotesi di abitazione principale o assimilata previste dalla disciplina vigente.

2. Allo stesso regime dell'abitazione di cui al comma 1 soggiacciono anche le pertinenze, nei limiti previsti dalla disciplina nazionale per le pertinenze dell'abitazione principale.

ART. 7 – DIVERSIFICAZIONE TARIFFARIA

1. Il Consiglio Comunale può deliberare una aliquota ridotta, in favore delle persone fisiche soggetti passivi, per le unità immobiliari, locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, o concesse in comodato gratuito registrato:

- a) a parenti in linea retta o collaterale fino al 2° grado;
- b) agli affini entro il secondo grado;

che la occupano quale loro abitazione principale.

2. Il Consiglio Comunale può deliberare altresì una aliquota ridotta, per le unità immobiliari possedute nel territorio comunale, a titolo di proprietà, usufrutto, da cittadino italiano residente all'estero (iscritto AIRE), a condizioni che non risulti locata.

3. Lo stesso Consiglio in sede di determinazione annuale dell'aliquota e/o variazione della detrazione, ai fini dell'applicazione di quest'ultima, può stabilire di equiparare all'abitazione principale anche gli immobili di cui al precedente comma 2).

4. Per il riconoscimento delle agevolazioni di cui sopra il contribuente dovrà provvedere alla presentazione della prescritta dichiarazione entro i termini di legge.

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

ART. 8 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti per non più di dodici mesi nei seguenti casi:

- a) qualora si verificano situazioni eccezionali, gravi calamità naturali, anche limitate a determinate categorie o porzioni di territorio, tali da alterare gravemente lo svolgimento di un corretto rapporto con i contribuenti o impedire l'adempimento degli obblighi tributari;
- b) altre circostanze debitamente e analiticamente motivate che si rendano necessarie al fine di evitare situazioni di disagio e semplificare gli adempimenti dei contribuenti;
- c) nel caso in cui il termine per l'approvazione delle aliquote e detrazioni d'imposta venga a scadere in data successiva alla scadenza di pagamento della prima rata.

2. La dilazione dei termini di versamento viene disposta dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, debitamente motivata e resa nota con modalità idonee a garantire la diffusione del contenuto.

3. Resta inteso che il differimento dei termini di cui al presente articolo si applica alla sola quota dell'imposta di spettanza del Comune e non anche alla quota di riserva dello Stato.

ART. 9 - LIMITI DI ESENEZIONE PER VERSAMENTI E RIMBORSI

1. Non si fa luogo al versamento dell'imposta municipale propria dovuta a seguito di versamento diretto in autotassazione se l'importo riferito a ciascun periodo d'imposta, compresa la quota di riserva dello Stato, è inferiore a €. 12,00.

2. Se l'importo dovuto supera il limite di cui al comma 1 il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare.

3. L'importo di cui al precedente comma 1 trova applicazione anche nei casi di richiesta di rimborso.

ART. 10 - COMPENSAZIONI

1. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito, purché riferite allo stesso tributo. Il Funzionario Responsabile sulla base della richiesta pervenuta, in esito alle verifiche compiute, autorizza la compensazione.

ART. 11 - VERSAMENTI EFFETTUATI DAI CONTITOLARI

1. L'imposta di norma è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, del d.Lgs. n. 504/1992.

2. In deroga a quanto stabilito al precedente comma 1, a decorrere dal 1° gennaio 2013 si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purché la somma versata corrisponda alla totalità dell'imposta dovuta, calcolata in relazione alla quota ed ai mesi di possesso, per le unità immobiliari condivise e ne venga data formale comunicazione all'ufficio tributi utilizzando la modulistica dal medesimo posta a disposizione.

3. Resta fermo che ogni contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso, con la conseguenza che eventuali provvedimenti di accertamento diretti al recupero di maggiore imposta o alla irrogazione di sanzioni, continueranno ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

Titolo IV – STRUMENTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO

ART. 12 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria trova applicazione l'istituto dell'accertamento con adesione secondo la disciplina contenuta nel relativo regolamento comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 in data 29/12/1998.

Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di applicazione dell'IMU a far data dal 1° gennaio 2013.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti nonché le norme contenute:

- a) nel Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 11/03/1999, e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) negli altri regolamenti comunali.