

Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (*I.M.U.*)

Il presente regolamento riporta le regole basilari di funzionamento dell'IMU che si ricavano dal coordinamento normativo e le facoltà riconosciute all'ente sulle quali si esprime l'autonomia regolamentare .

INDICE

Art. 1 Oggetto del Regolamento e finalità

Art.2 Presupposto d'imposta e definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

Art.3 Soggetto passivo

Art.4 Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto e dei terreni agricoli

Art.5 Base imponibile delle aree fabbricabili

Art 6 Determinazione del valore venale per le aree fabbricabili

Art 7 Trattamento delle aree nel periodo che va dall'adozione all'approvazione degli strumenti urbanistici

Art. 8 Aree fabbricabili – Lotti con possibilità edificatoria condizionata ed inesistente

Art 9 Fabbricati non ultimati, collabenti o soggetti ad intervento edilizio

Art 10 Terreno agricolo ed Aree fabbricabili condotte direttamente da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

Art11 Determinazione delle aliquote

Art.12 Nozione di abitazione principale e pertinenze

Art.13 Aliquota e Detrazione per l'abitazione principale e pertinenze

Art. 14 Fabbricati equiparati all'abitazione principale

Art. 15 Esenzioni e altre forme di agevolazione

Art. 16 Obblighi dichiarativi

Art. 17 Versamenti

Art. 18 Rimborsi e compensazione

Art. 19 Accertamenti e Sanzioni

Art. 20 Interessi

Art. 21 Potenziamento dell'ufficio tributi

Art. 22 Disposizioni finali

Art.1 – Oggetto del regolamento e Finalità

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione nel Comune di LAMA MOCOGNO dell'imposta municipale propria (IMU) istituita dagli articolo 8 e 9 del D. Lgs 14 marzo 2011, n. 23 e dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214 ed ha lo scopo di ridurre gli adempimenti in capo ai cittadini; semplificare e razionalizzare i procedimenti di accertamento ; potenziare le capacità di controllo e di verifica della platea contributiva; definire i criteri di stima per l'accertamento dei valori della aree fabbricabili; indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente ed economica gestione del tributo
2. Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs.15 dicembre 1997, n.446 confermata dal D. Lds. 23/2011.
3. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di LAMA MOCOGNO

Art.2 – Presupposto d'imposta e definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno Agricolo

- 1.Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili , compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.
2. 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.
3. 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.

Art.3 – Soggetto passivo

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.
2. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario;
3. Per gli immobili, da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula del contratto, per tutta la durata.

Art.4 - Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

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, i moltiplicatori previsti dall'articolo 13, comma 4 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, riportati nella seguente tabella:

GRUPPO CATASTALE FABBRICATI	RIVALUTAZIONE Legge 662/96 – art. 3 commi 48 e 51	MOLTIPLICATORE IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
A ABITAZIONI	5%	160
A 10 (uffici e studi privati)	5%	80
B (colonie, asili, ospedali)	5%	140
C1 (Negozi, bar, botteghe)	5%	55
C2 C6 C7 (magazzini, posti auto, tettoie)	5%	160
C3 C4 C5 (Laboratori, stabilimenti balneari)	5%	140
D (opifici, Alberghi, fabbricati produttivi)	5%	60 per il 2012 65 dal 1 gennaio 2013
D 5 (Istituto di credito, cambio e assicurazione)	5%	80

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri del comma 2 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/92.

Art.5 - Base imponibile delle aree fabbricabili

1. 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, 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.

2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 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'art. 2, 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.

3. Ai fini dell'individuazione della base imponibile delle aree fabbricabili il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle stesse al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Art 6 – Determinazione del valore venale per le aree fabbricabili

- 1- La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dall'Amministrazione Comunale ;
- 2- Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato in delibera, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato;

- 3- Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1, o, se maggiore, o quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

Art. 7 – Trattamento delle aree nel periodo che va dall'adozione all'approvazione degli strumenti urbanistici

- 1- Area agricola che diventa edificabile : nel periodo che va dall'adozione all'approvazione il valore di riferimento è pari al 50% di quello deliberato per le aree aventi la stessa destinazione;
- 2- Area edificabile che diventa agricola : sin dall'adozione del piano deve considerarsi agricola;
- 3- Area edificabile che cambia destinazione d'uso : nel periodo che va dall'adozione all'approvazione del piano il valore da utilizzarsi è quello previgente sino all'approvazione del piano.

Art. 8 – Aree fabbricabili – Lotti con possibilità edificatoria condizionata ed inesistente

- 1- Al lotto di terreno inferiore al minimo previsto per l'edificazione dalla norme di attuazione dello strumento urbanistico, con possibilità edificatoria condizionata, viene applicata una riduzione sino al 60% del valore. Nel caso in cui lo stesso lotto sia annesso ad altra area o sia oggetto di edificazione dalla data di rilascio della concessione edilizia non verrà più applicata la riduzione, ma l'area fabbricabile seguirà i normali criteri di valutazione;
- 2- Al lotto di terreno, individuato da mappale specifico, identificato dallo strumento urbanistico come edificabile, ma non sfruttabile o adibito a funzione specifica o condizionata, potrà venire applicata una riduzione del valore sino ad un massimo del 60%; la richiesta supportata da adeguata documentazione, sarà oggetto di verifica da parte degli uffici competenti. Nel caso in cui lo stesso lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data del rilascio della concessione edilizia non verrà più applicata la riduzione, ma l'area fabbricabile seguirà i normali criteri di valutazione.

Art. 9 – Fabbricati non ultimati, collabenti o soggetti ad interventi edilizi.

- 1- I fabbricati non ultimati (solitamente iscritti in catasto come F/3) : la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile;
- 2- I Fabbricati collabenti (iscritti al catasto come F/2), fabbricati con alto livello di degrado, pericolanti o diroccati, non utilizzabili ed improduttivi di reddito : sono soggetti alla imposta come area fabbricabile in quanto lo strumento urbanistico ne prevede il recupero ed in particolare si considera l'area di sedime (definibile come superficie lorda d'ingombro sul terreno del fabbricato)/indice (*) valore previsto per le aree edificabili ad interventi diretto;
- 3- I fabbricati soggetti ad intervento edilizio, secondo quanto disposto dal precedente art 5 , II comma , sono soggetti a imposta come area fabbricabile, 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. Qualora l'area edificabile non sia identificata in modo puntuale la stessa è determinata applicando alla superficie utile del fabbricato esistente (superficie dei vani) gli indici di edificabilità previsti nella specifica zona.
- 4- In caso di ristrutturazione/ricostruzione/costruzione di fabbricato insistente in zone agricole normali il valore dell'area edificabile si determina considerando il valore venale di un'area con le stesse caratteristiche relative a ubicazione ed indice di edificabilità.

Art 10 – Terreno agricolo ed Aree fabbricabili condotte direttamente da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

1. Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'agricoltura attraverso la coltivazione, l'allevamento di animali, la prima trasformazione e/o manipolazione del prodotto agricolo e su cui, comunque, si esercita una attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile.
2. In via generale i terreni non classificati come aree fabbricabili che insistono in zona montana, sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta. L'area fabbricabile ai sensi dell'art. 59 comma 1 lett. a) del D. Lgs. 446/1997, se posseduta e condotta direttamente dalle persone fisiche di cui all'art. 58 comma 2 del D. Lgs. 446/97 sono equiparate ai terreni agricoli. Nel caso in cui il terreno sia condotto solo da uno o alcuni dei comproprietari, la finzione giuridica opera esclusivamente nei confronti dei contitolari in possesso dei requisiti.

Art.11 – Determinazione delle aliquote

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente stabilita dal Consiglio Comunale, con deliberazione da adottare entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo allo stesso annualità. La deliberazione, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.
2. L'aliquota base fissata per legge nella misura dello 0,76 per cento, può essere modificata dal Comune in aumento o diminuzione da un minimo dello 0,46 (4,6 per mille) a un massimo dell'1,06 punti percentuali (10,6 per mille).
3. L'aliquota per l'abitazione principale e le relative pertinenze fissata allo 0,4 per cento può essere modificata in aumento o in diminuzione sino a 0,2 punti percentuali.
4. Per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3 bis, del DL 557/93, l'aliquota è fissata nella misura dello 0,2 per cento, con facoltà per il comune di ridurla ulteriormente fino allo 0,1 per cento.
5. L'aliquota base può essere ridotta fino allo 0,4 per cento a favore:
 - degli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del DPR 917/86;
 - nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società;
 - nel caso di immobili locati.
6. L'aliquota base può essere ridotta sino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

Art. 12 - Nozione di abitazione principale e pertinenze

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
2. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2 (depositi, cantine e simili) C6 (stalle, scuderia, rimesse e autorimesse) e C7 (tettoie soffitte e simili), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte unitamente all'unità ad uso abitativo.

Art. 13 - Aliquota e Detrazione per l'abitazione principale e pertinenze

1. L'aliquota per l'abitazione principale e le relative pertinenze fissata allo 0,4 per cento, può essere modificata in aumento o in diminuzione sino a 0,2 punti percentuali.
2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; 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. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal primo periodo è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

Art. 14 - Fabbricati equiparati all'abitazione principale

1. Sono equiparate all'abitazione principale come definita dall'articolo 8 del presente regolamento, le seguenti unità immobiliari:
 - a) Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, l'abitazione e relativa pertinenza oggetto di assegnazione ad uno dei due coniugi a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, purché il coniuge non assegnatario non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale. In caso di contitolarità la detrazione prevista è rapportata, per tutti i contitolari, alla quota di possesso
 - b) Si considera direttamente adibita ad abitazione principale ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione l'unità immobiliare e relativa pertinenza 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 (articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

Art. 15 – Esenzioni e altre forme di agevolazione

1. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del D. Lgs 504/92.
3. L'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore;

Art. 16 – Obblighi dichiarativi

1. Gli obblighi dichiarativi si desumono dalla normativa generale che disciplina l'IMU.
2. Il contribuente avente diritto può usufruire, presentando apposita autocertificazione ed utilizzando i modelli predisposti e messi a disposizione dell'Ufficio Tributi, di eventuali aliquote differenziate o agevolazioni particolari previste.

Art. 17 – Versamenti

1. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso è effettuato in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre,

secondo le disposizioni dell'articolo 17 del D. Lgs 241/97 esclusivamente mediante utilizzo del Modello F 24;

2. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale risulti inferiore a euro 3,00;

3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;

Art. 18 – Rimborsi e compensazione

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 stessa misura prevista in relazione alle imposte erariali ,con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.

3. Non sono eseguiti rimborsi per importi inferiori a euro 10,33.

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

Art. 19 – Accertamenti e Sanzioni

1.Per quanto concerne l'attività di accertamento trovano applicazione le regole fissate dalla L. 296/2006, in particolare 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 eseguiti.

2.Il regime sanzionatorio è quello previsto dal D. lgs. 471/1997 e dal D. lgs 504/1992.

3. Ai sensi dell'art. 13 comma 11 del D. Lgs 201/2011 le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal Comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento della suddetta attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Art. 20 – Interessi

1. Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori nella misura pari al saggio legale di cui all'articolo 1284 del codice civile, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art.21 – Potenziamento dell'ufficio tributi

1. Per effetto di quanto previsto dall'art.3, comma 57, della L.662 del 1996, dall'art.59,comma 1, lettera p), del D.Lgs.n. 446 del 1997 e dal comma 6 dell'articolo 14 del D. Lgs 23/2011, una percentuale del gettito IMU è destinata al potenziamento delle attività tributarie e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

2.Apposito regolamento disciplina nel dettaglio la quantificazione del fondo e le modalità di erogazione dell'incentivo.

Art. 22 –Disposizioni finali

1. Per ogni altra fattispecie non richiamata nel presente regolamento si applica quanto previsto dalle norme che regolano la materia ivi disciplinata.
2. È abrogata ogni norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.
3. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.