

COMUNE DI CASTELBIANCO

PROVINCIA DI SAVONA

IMPOSTA UNICA COMUNALE

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

(Art. 52, D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e art. 13, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, conv. in Legge 22 dicembre 2011, n. 214)

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

Art. 2 - Riduzione base imponibile per fabbricati inagibili o inabitabili

Art. 3 - Determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili

Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 - Casi di assimilazione all'abitazione principale

Art. 5 – Unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti

Art. 6 - Abitazione a disposizione

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 7 - Differimento dei termini di versamento

Art. 8 - Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi

Art. 9 - Versamenti effettuati dai contitolari

Titolo IV – STRUMENTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO

Art. 10 – Accertamento con adesione. Rateizzazione

Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 11 - Disposizioni finali

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. del 15.12.1997, n. 446, disciplina l'imposta unica comunale (IUC) limitatamente alla componente relativa all'imposta municipale propria (IMU), di cui all'articolo 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22.12.2011, n. 214.

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

ART. 2 - 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 D.L. 06.12.2011, 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:
 - a. l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
 - b. 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 L. 05.08.1978, n. 457;
 - c. il fabbricato 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. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a. mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - b. da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
5. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge, la riduzione decorre dalla data in cui lo stato di inabitabilità o di inagibilità è accertato dall'ufficio tecnico comunale ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'Ufficio tributi del Comune.

ART. 3 - 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 alla 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. 4 – CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, viene assimilata 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;
 - b) l'unità immobiliare posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che 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.

ART. 5 – UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO A PARENTI

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, sono assimilate all'abitazione principale le unità immobiliari e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al 1° grado (genitori/figli).

2. L'assimilazione all'abitazione principale prevista al comma precedente spetta:
 - a. limitatamente ai soggetti passivi che si trovano nel rapporto di parentela ivi previsto con almeno un utilizzatore. Eventuali altri soggetti passivi contitolari, non in rapporto di parentela ivi previsto, non beneficiano dell'agevolazione;
 - b. limitatamente ad una unica unità immobiliare del soggetto passivo, anche se non posseduta al 100%;
 - c. a condizione che i soggetti che utilizzano l'immobile abbiano acquisito nello stesso la residenza anagrafica.
3. Il soggetto passivo interessato dovrà dichiarare il possesso delle condizioni di diritto e di fatto richieste per poter beneficiare dell'agevolazione mediante apposita documentazione ovvero autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 da presentare all'Ufficio Tributi.
4. L'ufficio Tributi provvederà al controllo, anche a campione, delle autocertificazioni pervenute e qualora accerti il mancato diritto all'agevolazione emetterà avviso di accertamento per il recupero dell'imposta non versata, oltre a sanzioni ed interessi di legge.

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 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.

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

ART. 7 - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

1. I termini ordinari di versamento dell'imposta municipale propria possono essere differiti, per non più di dodici mesi, 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;
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. 8 - LIMITI DI ESENZIONE 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 al limite previsto dalla legge in materia.
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.
4. Per i crediti derivanti da violazioni degli obblighi tributari trovano applicazione i limiti previsti dal Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.

ART. 9 - 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 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.
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. 10 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE. RATEIZZAZIONE

1. Ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria trova applicazione l'istituto dell'accertamento con adesione secondo la disciplina contenuta nel vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, integrata con le disposizioni di seguito riportate.
2. Il versamento delle somme dovute per effetto dell'accertamento con adesione deve essere eseguito entro venti giorni dalla redazione dell'atto di adesione.
3. A richiesta dell'interessato e qualora la somma dovuta sia superiore a € 300,00, è ammesso il pagamento rateale, in un massimo di:
 - 8 rate trimestrali per importi fino a € 51.645,69;
 - 12 rate trimestrali per importi superiori a € 51.645,69.In tal caso, entro il termine di venti giorni dalla redazione dell'atto di adesione, deve essere versata la prima rata.
4. In caso di mancato pagamento anche di una sola delle rate diverse dalla prima entro il termine di pagamento della rata successiva, l'Ufficio tributi provvede alla riscossione coattiva delle residue somme dovute e della sanzione, di cui all' articolo 13 del D.Lgs. 18

dicembre 1997, n. 471, applicata in misura doppia, sul residuo importo dovuto a titolo di tributo

5. Sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi al saggio legale vigente al giorno del pagamento della prima rata, calcolati in tale data e fino alla scadenza di ciascuna rata.

Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2014.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti, nonché le norme contenute:
 - a. nel vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
 - b. negli altri Regolamenti Comunali.