

Comune di San Sperate

(Provincia di Cagliari)

***REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA***

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. del 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, compatibilmente con le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

Art. 2 – Abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare, iscritta o iscrivibile distintamente nel catasto edilizio urbano, nelle categorie abitative nel quale il possessore avente diritti reali e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nell'ipotesi 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 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

2. Nel caso in cui un immobile utilizzato come abitazione principale è accatastato in più particelle in quanto la normativa catastale in presenza di disomogeneità di diritti reali, non rende possibile registrarlo con un unico identificativo catastale, per godere dell'aliquota ridotta, nonché delle detrazioni, devono persistere le seguenti condizioni:

- a) risultare da annotazione catastale la dicitura (porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio xxx) tale situazione deve essere evidenziata sia dalla planimetria catastale che dal Docfa;
- b) l'immobile non può essere dotato di più ingressi che permettano l'accesso a unità immobiliari indipendenti atte all'utilizzo di più nuclei familiari;
- c) l'immobile deve essere servito da unica fornitura elettrica e idrica.
- d) L'agevolazione deve essere comunicata attraverso dichiarazione IMU.

In assenza di quanto in precedenza riportato, ai fini fiscali, solo una delle unità immobiliari può essere ritenuta abitazione principale con la conseguente applicazione delle relative agevolazioni.

3. Si considerano inoltre, direttamente adibite ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione:

- a) 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;
 - b) l'unità immobiliare posseduta da cittadino italiano residente all'estero, a condizione che non risulti locata.
- Tali unità saranno soggette a periodica verifica.

4. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono l'eventuali pertinenze, classificate esclusivamente nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate. Queste possono anche non essere comunicanti con l'abitazione principale, ma ad una distanza non superiore mt. 30.

Art. 3 – Abitazioni concesse in uso gratuito e in locazione

1. Nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme, annualmente, il consiglio Comunale può deliberare agevolazioni dell'aliquota prevista per gli immobili ad uso abitativo per i quali ricorrano le seguenti fattispecie:
 - a) l'abitazione concessa in comodato gratuito a parenti entro il primo grado in linea retta, i quali ivi abbiano la residenza anagrafica e la dimora abituale;
 - b) l'abitazione concessa in locazione quando il relativo contratto di locazione risulti sottoscritto ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998, nonché risulti regolarmente registrato;
 - c) l'abitazione concessa in locazione a titolo di abitazione principale quando il relativo contratto di locazione risulti registrato.
 - d) immobili nei cui contratti sono previste agevolazioni, blocco del canone (es. cedolare secca).

2. Per poter usufruire dell'agevolazione di cui al precedente comma, fatte salve le diverse modalità e procedure stabilite a livello statale, occorre presentare al Comune comunicazione alla quale dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

3. La comunicazione di cui al comma precedente deve essere presentata entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione IMU, il contribuente ha l'obbligo di comunicare al Comune l'eventuale intervenuta cessazione dei presupposti necessari per poter usufruire dell'agevolazione sempre entro i termini per la presentazione della dichiarazione IMU.

Art. 4 - Aree fabbricabili

1. per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale vigente, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
Le superfici degli immobili di categoria da F2 a F5" sono considerati ai fini dell'imposizione IMU aree fabbricabili.

Art. 5 - Determinazione del valore imponibile

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.
2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune, dando atto che sarà cura dell'ufficio tecnico comunale diversificare i valori delle aree soggette a vincolo in fase di verifica parziale annua.
3. Il comune non procederà ad accertamento nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti in un'apposita tabella, approvata dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 2.

Art. 6 fabbricati in corso di costruzione, fabbricati collabenti, lastrici solari e aree di pertinenza di fabbricati

1. I fabbricati in corso di costruzione sono assoggettati all'imposta in base al valore imponibile dell'area sulla quale sono edificati, fino alla ultimazione e il loro definitivo accatastamento.
2. I fabbricati che risultano censiti catasto come unità "collabenti" sono soggetti all'imposta in base al valore imponibile dell'area del lotto ove ricade il fabbricato.
3. I fabbricati censiti in catasto come "lastrici solari" sono soggetti all'imposta in base al valore imponibile della loro superficie catastale.

4. Le superfici scoperte adiacenti all'area di pertinenza di un fabbricato, se non incorporate nella planimetria catastale sono soggette ad autonoma imposizione. Fatto salvo aree prive di disponibilità volumetrica a favore del fabbricato stesso.
5. Per i fabbricati ricadenti nelle categorie catastali F, siti in zona agricola, la superficie di riferimento corrisponderà a tre volte quella del sedime del fabbricato, e sarà soggetta ad imposizione secondo il valore di riferimento di un'area edificabile delle zone C convenzionata più bassa.

Art. 7 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 446/1997, le aree fabbricabili possono corrispondere l'imposta municipale propria come terreno agricolo, sulla base del reddito dominicale, se possedute e condotte direttamente dalle persone fisiche di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritte 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 individuali, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari.

Art. 8 - Riduzione base imponibile per fabbricati inagibili o inabitabili

1. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, si applica 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).

2. 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.

3. Fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge o di regolamento, 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. Si precisa che l'inagibilità non è accettata per fabbricati idonei all'uso abitativo ma con le reti tecnologiche staccate.

Art. 9 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali

1. Per gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c) del TUIR si applica l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, così come stabilito dall'art. 91-bis del decreto legge n. 1 del 2012, per le attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, nonché delle attività di cui all'art. 16 lettera a) della legge 20 maggio 1985, N. 222, e secondo i criteri per la individuazione del rapporto proporzionale nonché dei requisiti generali e di settore, per qualificare le attività, così come stabilito nel decreto 19 novembre 2012 n. 200.

2. Per agevolare l'attività di controllo da parte del Comune all'atto della presentazione della dichiarazione di cui all'art. 9, comma 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23, dovrà essere allegata per gli enti di cui al comma 1 del presente articolo, l'atto costitutivo dello statuto dell'ente non commerciale e per gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti il regolamento nella forma di scrittura privata registrata che recepisce le clausole di cui all'art. 10 comma 1, del decreto legislativo n. 460 del 1997.

Art. 10 - Versamenti effettuati da un contitolare

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

Art. 11 – Attività 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.

Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Art. 12 – Accertamento con adesione del contribuente

Per la definizione dei provvedimenti di accertamento emessi a seguito dell'attività di controllo posta in essere dal Comune si applicano, in quanto compatibili, le norme relative all'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997 n. 218 e del regolamento comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 08/04/1998, a norma dell'art. 50 della legge 27 dicembre 1997 n. 449.

Art. 13 – Rimborsi e compensazione

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'art. 11, comma 2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

2. Il provvedimento di rimborso deve essere effettuato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo disciplinato dal successivo articolo 15.

4. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di imposta municipale propria.

Art. 14- Attività di recupero

1. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione di avviso quando l'importo dello stesso per imposta, sanzione ed interessi non supera euro 20,00.

Art. 15 - Versamenti minimi

1. L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a **12** euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Art. 16 - Differimento dei versamenti

1. Nel caso di decesso avvenuto nel 1° semestre dell'anno gli eredi, o anche un solo erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento in acconto dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel 2° semestre dell'anno gli eredi, o un erede per conto degli altri, possono effettuare il versamento a saldo dell'imposta relativa agli immobili ereditati, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Art. 17 - Dilazione del pagamento degli avvisi di accertamento

1. Il Comune, su richiesta del contribuente, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà dello stesso, la ripartizione del pagamento delle somme risultanti da avvisi di accertamento fino ad un massimo di 36 rate, con l'applicazione del tasso di interesse legale, come a seguito specificato:

a) per l'importo dovuto da euro 100,00 a euro 1.000,00 fino ad un massimo di 12 rate, con l'importo minimo di euro 25,00 per ogni rata;

b) per l'importo dovuto da euro 1.001,00 a euro 4.000,00 fino ad un massimo di 18 rate;

c) per l'importo dovuto da euro 4.001,00 e fino a 30.000,00 fino ad un massimo di 24 rate;

d) per l'importo dovuto da euro 30.001,00 e fino a 50.000,00 fino ad un massimo di 36 rate;

e) per l'importo superiore a euro 50.000,00, il riconoscimento di tali benefici è subordinato alla presentazione di idonea garanzia mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria redatta sui modelli predisposti dal Comune.

2. La richiesta di rateizzazione dovrà essere motivata in ordine alla sussistenza della temporanea difficoltà;

3. 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 può più essere rateizzato.

Art. 18 – Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva è effettuata secondo le norme del D.L. N. 201/2011 convertito nella legge n. 214 del 22/12/2011 "SALVA ITALIA."

Art. 19 - Entrata in vigore del regolamento

1. secondo quanto disposto dall'art. 10 comma 4 lett. b) del D.L. 35/2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione nonché i regolamenti dell'imposta municipale propria sono efficaci dalla data di pubblicazione nella sezione informatica del Portale del Federalismo fiscale. Il versamento della prima rata di cui al comma 3 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, è eseguito sulla base degli atti pubblicati nel sito alla data del 16 maggio di ciascun anno d'imposta. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 maggio, i soggetti passivi effettueranno il versamento della prima rata pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata di cui al predetto articolo 9 è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 16 novembre di ciascun anno. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 novembre, si applicano gli atti pubblicati entro il 16 maggio dell'anno di riferimento oppure, in mancanza, quelli adottati per l'anno precedente.