

COMUNE DI SISSA TRECASALI
(Provincia di Parma)

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

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 34 del 2 settembre 2014
Modificato con atto di Consiglio Comunale n. 18 del 18 aprile 2016

SOMMARIO

Articolo 1 - Oggetto del regolamento, finalità ed ambito di applicazione

Articolo 2 – Immobili soggetti ad imposta

Articolo 3 - Area di pertinenza del fabbricato

Articolo 4 - Aree fabbricabili

Articolo 5 - Assimilazione, unità immobiliari possedute da anziani o disabili ed iscritti AIRE

Articolo 6 - Fabbricati dichiarati inagibili

Articolo 7 – Fabbricati rurali strumentali

Articolo 8 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

Articolo 9 - Fabbricato parzialmente costruito

Articolo 10 - Fabbricati di interesse storico artistico

Articolo 11 - Immobili utilizzati dagli enti non commerciali

Articolo 12 - Versamenti

Articolo 13 - Rimborsi e compensazione

Articolo 14 - Incentivi per l'attività di controllo

Articolo 15 - Dichiarazione

Articolo 16 - Disposizioni finali e clausola di adeguamento

Articolo 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO, FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione nel Comune di Sissa Trecasali dell'imposta municipale propria - IMU;
2. La disciplina normativa dell'imposta municipale propria si ritrova, per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, nelle disposizioni dettate:
 - dall'art. 13 del del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alle disposizioni introdotte dall'at. 1, commi 707-721 della L. 147/2013;
 - dagli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 23/2011, in quanto compatibili;
 - dal D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, ove espressamente richiamato dalle norme sopra indicate;
 - da ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.
3. Il presente regolamento è emanato al fine di disciplinare l'applicazione dell'IMU nel Comune di Sissa Trecasali, assicurandone la gestione secondo i criteri di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

Articolo 2

IMMOBILI SOGGETTI AD IMPOSTA

Fabbricato

1. Per fabbricato si intende l'Unità immobiliare già iscritta o che comunque deve essere iscritta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Fabbricati iscritti in catasto

1. Base imponibile per il calcolo dell'IMU sui fabbricati iscritti in catasto è la rendita catastale iscritta a catasto (al 1 gennaio dell'anno di imposizione) rivalutata del 5% ai sensi dell'art. 3 comma 48 della Legge 23.12.1996 n. 662 e moltiplicata per i coefficienti stabiliti dalla legge per singole categorie.

Articolo 3

AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

1. Per area di pertinenza del fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del D. Lgs. N. 504/1992 si intende l'area asservita al predetto fabbricato identificata come tale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 817 del Codice Civile, con quella destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento del fabbricato medesimo.
L'area di pertinenza del fabbricato si intende l'area che risulta graffata catastalmente o che viene dichiarata come tale tramite dichiarazione IMU presentata dal contribuente nei modi e nei termini stabiliti per legge.
Il Comune si riserva di verificare che vi siano i requisiti previsti per la pertinenzialità.

Articolo 4

AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ente, la Giunta Comunale, sulla base dei medesimi criteri stabiliti dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi delle aree edificabili site nel territorio del Comune. La deliberazione della Giunta si intende valida anche per gli anni successivi e comunque fino a quando non intervengano modificazioni da parte dello stesso organo.
2. A norma dell'art. 36, comma 2 del Decreto Legge n. 223/2006 sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504/1992, 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.
4. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504/1992 non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1.
5. Qualora il contribuente abbia dichiarato/versato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo. Allo stesso modo nessun rimborso è dovuto in seguito a perdita di carattere edificabile dell'area per il periodo in cui l'area era ancora edificabile.
6. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione dei fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5 comma 6 del D. Lgs. n. 504/92.
7. Le aree parzialmente edificabili si considerano suscettibili di autonoma tassazione qualora risulti, secondo i vigenti strumenti urbanistici, una residua edificabilità.

Articolo 5

ASSIMILAZIONI - UNITA' IMMOBILIARI POSSEDUTE DA ANZIANI O DISABILI E ISCRITTI AIRE

1. Il Comune considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che risultano ricoverati permanentemente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che la stessa non risulti locata;
2. ***abrogato** (*testo abrogato: Il Comune considera altresì direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare, posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti in AIRE a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata*)

Articolo 6 -

FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI/INABITABILI

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. La Giunta Comunale può definire i criteri di valutazione dei fabbricati inagibili/inabitabili e la modulistica da utilizzare per la dichiarazione sostitutiva o per la domanda di sopralluogo.
3. 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 di cui al D.P.R. n. 445 del 28 Dicembre 2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno, con eventuali oneri a carico del contribuente.
4. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) sopravvenuto, superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
5. 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.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributi.
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere comunicata al Comune mediante presentazione della dichiarazione IMU.

***modifica apportata con atto di C.C. n° 18 del 18.04.2016**

Articolo 7

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

1. Per fabbricato rurale strumentale, si intende l'unità immobiliare urbana che risulta censita in categoria D/10 o quella che risulta tale da apposita autocertificazione presentata all'Agenzia del Territorio in base alla normativa vigente.
2. Il comma 708 della Legge di stabilità 2014 ha previsto che a decorrere dall'anno 2014, l'IMU non sarà più dovuta dai fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8 della Legge 214/2011.

Articolo 8

AREE FABBRICABILI CONDOTTE DA COLTIVATORI DIRETTI ED IMPRENDITORI AGRICOLI

1. Le aree fabbricabili possono corrispondere l'imposta municipale propria come terreno agricolo, con l'applicazione delle relative franchigie, sulla base del reddito dominicale, se possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali, ovvero dai soggetti passivi di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99.
2. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia, la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale, deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi previdenziali di cui alla Legge 9 Gennaio 1963, n. 9. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Articolo 9

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE

1. In base alle vigenti disposizioni di Legge si distinguono le seguenti due situazioni tipo le quali vengono come di seguito trattate ai fini dell'applicazione dell'IMU :
 - 1) **fabbricati in corso di costruzione:**

in caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata accatastata o per essa sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte, sono assoggettate all'imposta con modalità e decorrenza definiti all'art. 1. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte, già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato. Lo stesso principio si applica per eventuale area di sedime/pertinenza esistente.
 - 2) **fabbricati in ristrutturazione:**
 - a) per il periodo compreso fra l'inizio e la fine lavori, ovvero - se antecedente - fino alla data in cui il fabbricato è stato accatastato o comunque utilizzato, l'IMU si calcola sul valore venale dell'area in comune commercio;
 - b) successivamente , l'IMU si calcola sulla nuova rendita catastale attribuita al fabbricato.

Articolo 10
FABBRICATI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Articolo 11
IMMOBILI UTILIZZATI DAGLI ENTI NON COMMERCIALI

1. L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore e che gli stessi non siano destinati allo svolgimento di attività di tipo commerciale.
2. I soggetti interessati devono presentare idonea dichiarazione come previsto dalla normativa vigente
3. L'esenzione opera nel caso in cui vengano rispettate tutte le condizioni previste dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 200 del 19 novembre 2012 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 12
VERSAMENTI

1. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta dovuta relativa all'immobile in proprietà e a condizione che ne sia data comunicazione all'Ufficio Tributi.

Articolo 13
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 misura del tasso legale, con maturazione giorno per giorno, e con decorrenza dal giorno in cui gli stessi sono divenuti esigibili.
3. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente e dopo opportuna verifica dell'ufficio, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria.
4. Non si dà luogo a rimborso di importi uguali o inferiori ad € 12,00
5. Per quanto riguarda il rimborso conseguente ad errori commessi dai contribuenti in sede di compilazione dell'F24 si applicano i commi da 722 a 727 dell'art. 1 della Legge 147/2013.

Articolo 14
INCENTIVI PER L'ATTIVITA' DI CONTROLLO

1. Per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente incassate a titolo definitivo, a seguito dell'emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, potrà essere destinata con modalità stabilite dalla Giunta Comunale, se previsto dalla legge, alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale che ha partecipato a tale attività.

Articolo 15
DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni, nel caso in cui gli elementi utili ai fini della determinazione dell'imposta dovuta, non siano contenuti nel modello unico informatico (MUI);
2. In particolare dovranno essere presentate le dichiarazioni nei seguenti casi:
 - per gli immobili concessi in locazione finanziaria poiché il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data dalla stipula e per tutta la durata del contratto;
 - per gli immobili di categoria C/2 - C/6 - C/7 utilizzati quali pertinenza dell'abitazione principale;
 - per gli enti non commerciali secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge;
 - per le aree edificabili con l'indicazione del valore utilizzato ai fini del versamento dell'imposta dovuta. Non va presentata dichiarazione in caso di adeguamento ai valori definiti dall'Ente di cui al precedente articolo 3 comma 1 e successivi adeguamenti.

Articolo 16
DISPOSIZIONI FINALI E CLAUSOLA DI ADEGUAMENTO

1. È abrogata ogni norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2014.
3. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modifiche normative sopravvenute.

Delibere in vigore collegate:

Atto di Giunta Comunale n° 138 del 22.12.2008 (valore aree edificabili territorio Sissa)

Atto di Giunta Comunale n° 65 del 11.05.2012 (valore aree edificabili territorio Trecasali)

*Atto di Giunta Comunale n° 42 del 23.03.2015 (valore aree edificabili Comune di Sissa Trecasali)

*modifica apportata con atto di C.C. n° 18 del 18.04.2016