

COMUNE DI ZOPPOLA

Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

in vigore dal 1° gennaio 2020

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale 25 maggio 2020, n. 17

SOMMARIO

Articolo 1 -	Oggetto del regolamento	1
Articolo 2 -	Definizione di immobili assoggettati all'imposta	1
Articolo 3 -	Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili	1
Articolo 4 -	Caratteristiche fabbricati inagibili o inabitabili	2
Articolo 5 -	Fattispecie equiparate all'abitazione principale.....	3
Articolo 6 -	Versamenti	3
Articolo 7 -	Differimento del termine di versamento	4
Articolo 8 -	Esenzione immobile dato in comodato	4
Articolo 9 -	Attività di controllo e accertamento	4
Articolo 10 -	Importi minimi	5
Articolo 11 -	Interessi moratori	5
Articolo 12 -	Rimborsi e compensazioni	5
Articolo 13 -	Norma di rinvio.....	5
Articolo 14 -	Entrata in vigore del regolamento.....	6

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

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 dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

Articolo 2 - Definizione di immobili assoggettati all'imposta

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria valgono le definizioni e disposizioni contenute nel comma 741 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019 n.160, con le seguenti precisazioni:
 - a. la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale;
 - b. l'unità immobiliare di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 è considerata pertinenza dell'abitazione principale, a condizione che il possessore, anche in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggetti e soggettivi richiesti dall'art.817 del codice civile.
 - c. per area pertinenziale si intende l'area facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato purché unitariamente accatastata.
2. Sono soggetti ad imposta i fabbricati costruiti abusivamente, a prescindere dalla presentazione della domanda di sanatoria edilizia, qualora ammessa e dal relativo esito, ed il terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato abusivo che, seppur non qualificato dagli strumenti urbanistici quale area a destinazione edificatoria, deve comunque ritenersi edificabile, ai soli fini tributari, dalla data di inizio lavori ove accertabile o desumibile con altri mezzi probatori.

Articolo 3 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine per il versamento dell'acconto. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato dichiarato (con atto pubblico, dichiarazione di successione, dichiarazione IMU o perizia di stima) un valore superiore a quello deliberato.

3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, neppure nel caso in cui il pagamento sia stato effettuato sulla base di un atto di compravendita o propedeutico alla compravendita, fatta salva l'ipotesi di errore debitamente documentato.
4. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione nella misura predeterminata dalla Giunta comunale. Nel caso in cui il lotto sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata alcuna riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti. Ai fini del presente comma i lotti contigui di proprietà dei medesimi soggetti vengono considerati come lotto unico.
5. I valori deliberati ai sensi del comma 1 vengono ridotti del 50% nel caso di aree divenute edificabili a seguito di adozione dello strumento urbanistico da parte del Comune non ancora approvato dalla Regione, nel caso in cui tale approvazione sia prevista;
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico, dichiarazione o perizia.

Articolo 4 - Caratteristiche fabbricati inagibili o 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 tali condizioni.
2. Si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, e di fatto non utilizzati.
3. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale in materia.
4. Si considerano inabitabili o inagibili le unità immobiliari ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
 - fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - gravi carenze statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai o tetto) ovvero delle scale, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
 - stato dei luoghi compromesso da situazioni di pericolo che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza sindacale di demolizione, evacuazione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.
5. Non si considerano inagibili o inabitabili le unità immobiliari ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - fabbricati assoggettati a lavori edilizi durante l'esecuzione degli stessi;
 - fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
 - fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
7. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
- da parte dell'Ufficio tecnico comunale, su richiesta del possessore e con spese a suo carico;
 - da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.
8. La riduzione ha decorrenza dal 1° gennaio dell'anno in cui è stata accertata l'inagibilità o l'inabitabilità a condizione, in ogni caso, che il fabbricato non sia utilizzato e sia sgombero di arredi e cose. Nel caso di ordinanza, la riduzione viene riconosciuta dalla data della stessa, a condizione che il fabbricato non sia utilizzato.
9. Ai fini delle agevolazioni previste dal presente articolo, restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili e dell'Imposta Municipale Propria negli anni precedenti.

Articolo 5 - Fattispecie equiparate all'abitazione principale

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all'abitazione.
2. L'agevolazione di cui al comma 1 spetta a condizione che venga presentata apposita dichiarazione di sussistenza dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa; l'omissione della dichiarazione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione qualora la residenza venga trasferita in istituti di ricovero o sanitari siti al di fuori del territorio comunale.

Articolo 6 - Versamenti

1. Il tributo è versato in autoliquidazione da parte del contribuente.
2. Il Comune, nel rispetto del principio di leale collaborazione e con l'obiettivo della semplificazione, può inviare avvisi di pagamento e/o moduli precompilati contenenti la proposta dell'importo da versare. La puntuale verifica dei dati di calcolo contenuti negli avvisi spetta al contribuente che, in caso di difformità rispetto alla sua situazione immobiliare, è tenuto a darne comunicazione.
3. In caso di mancata ricezione dell'avviso o del modulo di cui al comma 2, il soggetto passivo è comunque tenuto al versamento dell'imposta dovuta entro i termini previsti.
4. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che il debito d'imposta per gli immobili in contitolarità sia stato interamente assolto.

Articolo 7 - Differimento del termine di versamento

1. Nel caso di decesso del contribuente, gli eredi possono effettuare il versamento dell'imposta dovuta dal *de cuius* entro il termine di presentazione della dichiarazione di successione.
2. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale o a determinate fattispecie imponibili o categorie catastali di immobili.

Articolo 8 - Esenzione immobile dato in comodato

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
2. Sono esenti gli immobili posseduti e direttamente utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento diretto e materiale con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, a condizione che vi sia identità tra soggetto possessore, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, e soggetto utilizzatore.
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di apposita dichiarazione IMU da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione di cui al presente articolo opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Articolo 9 - Attività di controllo e accertamento

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e dalla legge 27 dicembre 2019 n. 160.

2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 16,00.
3. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale dell'istituto dell'accertamento con adesione sulla base dei principi dettati dal decreto legislativo 19 giugno 1997 n. 218.

Articolo 10 - Importi minimi

1. Il contribuente non è tenuto al versamento del tributo qualora l'importo annuale dovuto per tutti gli immobili dallo stesso posseduti o detenuti è inferiore a quanto stabilito dal vigente Regolamento delle Entrate del Comune.
2. Il Comune non procede al rimborso per somme inferiori a quanto stabilito nel comma precedente.

Articolo 11 - Interessi moratori

1. Il Comune applica in sede di accertamento e di rimborso dell'imposta gli interessi moratori nella misura stabilita dal Regolamento delle Entrate.
2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giornaliera con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili o dalla data dell'eseguito versamento.

Articolo 12 - Rimborsi e compensazioni

1. Il soggetto passivo deve richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine perentorio di cinque anni dalla data del pagamento ovvero dal giorno in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. L'istanza di rimborso deve essere corredata dalla documentazione atta a dimostrare il diritto allo stesso.
2. E' comunque riconosciuto il diritto al rimborso anche oltre il citato termine quinquennale esclusivamente nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso a fronte di provvedimenti di accertamento da parte del Comune soggetto attivo del tributo.
3. Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate, senza computo dei relativi interessi, con gli importi dovuti dal contribuente a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale.
4. È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare all'ufficio tributi. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

Articolo 13 - Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti relative alla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), nonché alle altre norme legislative e regolamentari vigenti applicabili.

2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.
2. Il presente regolamento sostituisce e abroga il precedente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria.