



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

MUNICIPALE PROPRIA

IMU

(APPROVATO CON DELIBERA C.C. NR. 053 DEL 07/05/2013)

INDICE

Art. 1 <i>Oggetto del Regolamento</i>	pag. 2
Art. 2 <i>Determinazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta</i>	pag. 2
Art. 3 <i>Abitazione principale</i>	pag. 2
Art. 4 <i>Pertinenze abitazione principale</i>	pag. 3
Art. 5 <i>Fabbricati equiparati all'abitazione principale</i>	pag. 4
Art. 6 <i>Aliquota agevolata</i>	pag. 4
Art. 7 <i>Fabbricati inagibili o inabitabili</i>	pag. 6
Art. 8 <i>Aree fabbricabili</i>	pag. 8
Art. 9 <i>Versamenti e dichiarazione</i>	pag. 9
Art. 10 <i>Importi minimi</i>	pag. 9
Art. 11 <i>Rimborsi e compensazione</i>	pag. 10
Art. 12 <i>Accertamento con adesione</i>	pag. 10
Art. 13 <i>Entrata in vigore</i>	pag. 10

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

- 1) Il presente Regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nel Comune di Oristano, istituita in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, secondo quanto stabilito dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2011 n. 23, e dall'art. 13 D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, con le modificazioni apportate dalla relativa legge di conversione n. 214 del 22 dicembre 2011.
- 2) Il presente regolamento viene adottato nell'ambito della potestà regolamentare comunale in materia di entrate, ai sensi dell'art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 e disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale propria, in attuazione delle disposizioni contenute nella vigente normativa statale.
- 3) L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di qualunque bene immobile, sito nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinato e di qualunque natura, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze.
- 4) Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Oristano.
- 5) Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalle vigenti leggi nazionali in materia di imposta municipale propria, di attività di accertamento, sanzioni, riscossione, rimborsi e contenzioso.

Art. 2 – Determinazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta

- 1) Per ciascun anno d'imposta, entro i termini di legge, il Consiglio Comunale stabilisce con apposita delibera le aliquote e le detrazioni d'imposta.
- 2) In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le aliquote e le detrazioni si intendono prorogate di anno in anno.
- 3) Le aliquote possono essere diversificate con riferimento alla tipologia ed alla destinazione/utilizzo degli immobili, avuto riguardo a criteri di equità fiscale ed alle esigenze finanziarie del Comune di Oristano.

Art. 3 – Abitazione principale

- 1) Si definisce abitazione principale l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel Catasto Edilizio Urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
- 2) Nel caso in cui i coniugi, non legalmente separati o divorziati, stabiliscono la residenza anagrafica, nello stesso comune, in due abitazioni disgiunte, l'agevolazione per l'abitazione principale sarà applicata ad un solo immobile, e precisamente a quello che il contribuente indica come tale con autocertificazione congiunta. In caso contrario nessuno degli immobili verrà considerato come abitazione principale, in quanto manca il requisito di dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, così come disposto anche dall'art. 144 del Codice Civile che recita *"i coniugi concordano tra loro l'indirizzo della vita familiare e fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa"*.
- 3) Nel caso di due o più unità immobiliari distintamente accatastate ma utilizzate come unico complesso abitativo dal soggetto passivo, ai fini dell'applicazione del regime impositivo dell'abitazione principale, tale destinazione deve risultare dagli atti catastali o da apposita attestazione dell'Agenzia del Territorio che dimostri l'accatastabilità unitaria dei due immobili, ricorrendone le condizioni soggettive (cioè se il titolare è identico) e oggettive (ad esempio, la contiguità e la loro unione materiale). In mancanza di tale annotazione catastale ai fini fiscali, solo una delle unità immobiliari può essere ritenuta abitazione principale con la conseguente applicazione delle relative agevolazioni.

Art. 4 – *Pertinenze dell'abitazione principale*

- 1) Le cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti e qualsiasi altro immobile classificato nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinati ed effettivamente utilizzati in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, sono considerati pertinenza di quest'ultima, nel limite di una sola unità immobiliare per ciascuna delle sopra elencate categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo,

purché la titolarità e l'utilizzo dell'unità abitativa e delle pertinenze siano imputabili allo stesso soggetto.

- 2) Le pertinenze come sopra definite usufruiscono dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale.
- 3) Le pertinenze, così come definite dalla legge, per essere qualificate tali devono essere direttamente utilizzate dal soggetto passivo (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale di godimento, anche se in quota parte) tenuto al pagamento dell'imposta per l'abitazione principale di residenza e, quindi, con l'esclusione delle pertinenze oggetto, a qualunque titolo, di detenzione da parte di terzi.

Art. 5 – Fabbricati equiparati all'abitazione principale

- 1) Sono soggette alla stessa aliquota e detrazioni previste per l'abitazione principale:
 - a) l'unità immobiliare adibita direttamente ad abitazione principale 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;
 - b) l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata;
 - c) la casa coniugale del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulti assegnatario di tale unità abitativa.
- 2) Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti per usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, se non oggettivamente riscontrabili, dovranno essere attestate nella dichiarazione IMU.

Art. 6 – Aliquota agevolata

- 1) Nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme, annualmente, il Consiglio Comunale può deliberare un'agevolazione dell'aliquota prevista per gli immobili ad uso abitativo per i quali ricorrano le seguenti fattispecie:

- a) Abitazioni locate. Presupposto per poter fruire dell'agevolazione è la registrazione del contratto di locazione e la presentazione presso il servizio tributi di una copia del contratto con apposita comunicazione.
 - b) Unità abitative concesse in locazione con contratto concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a nuclei familiari ivi residenti. L'aliquota ridotta si applica per tutta la durata del contratto a condizione che il locatario stabilisca la residenza anagrafica nell'abitazione locata. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, il proprietario è tenuto a depositare presso il servizio tributi, copia del contratto d'affitto con apposita dichiarazione sostitutiva.
 - c) Unità abitative concesse in locazione, per le esigenze abitative degli studenti universitari, con contratto concordato, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, di durata non inferiore all'anno. L'aliquota ridotta si applica per tutta la durata del contratto. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, il proprietario è tenuto a depositare presso il servizio tributi, copia del contratto d'affitto con apposita dichiarazione sostitutiva.
 - d) Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado se nelle stesse il parente ha stabilito la propria residenza anagrafica. Presupposto per poter fruire dell'agevolazione è la presentazione di una dichiarazione sostitutiva.
 - e) Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Oltre all'applicazione della aliquota ridotta si applica anche la detrazione prevista per l'abitazione principale.
 - f) Unità abitative e loro pertinenze, acquisite da parenti entro il primo grado linea retta per effetto della successione, per un periodo limitato a mesi 12 dalla data del decesso del proprietario.
- 2) Le dichiarazioni, le copie dei contratti e le attestazioni di cui ai commi precedenti devono essere presentate entro il termine perentorio del 31 Dicembre dell'anno di riferimento, pena la non applicabilità dell'agevolazione ed il conseguente recupero della differenza d'imposta (qualora sia stata applicata l'agevolazione). Tali atti hanno effetto

anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati.

- 3) Il contribuente ha l'obbligo di comunicare al Comune l'eventuale intervenuta cessazione dei presupposti necessari per potere usufruire dell'agevolazione, entro gli stessi termini di cui al comma precedente.

Art. 7 – Fabbricati inagibili o inabitabili

- 1) Ai fini dell'applicazione della riduzione prevista dalla normativa, l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale di riferimento, nonché dalle disposizioni regolamentari comunali. Pertanto, si intendono inagibili/inabitabili i fabbricati o le unità immobiliari che presentano le sotto descritte caratteristiche:
 - a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - c) edifici per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale o di altre amministrazioni competenti di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove è espressamente indicata l'inagibilità.
- 2) Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Gli interventi edilizi di demolizione di fabbricato o di recupero rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/92. Inoltre, non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature).

- 3) 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.
- 4) L'inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata con la dichiarazione IMU da presentare entro i termini stabiliti dalla normativa statale. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.
- 5) Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente mediante i propri tecnici o il Corpo di Polizia Municipale.
- 6) In mancanza della dichiarazione sostitutiva, la condizione di inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario.
- 7) La riduzione prevista per l'inagibilità ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tributi, o dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di in agibilità o di inabitabilità. In caso di autocertificazione, la riduzione potrà essere applicata nell'anno di presentazione con effetto dalla data in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione della riduzione stessa.
- 8) Qualora il contribuente dichiari la sussistenza dell'inagibilità o dell'inabitabilità anteriormente al 1° gennaio dell'anno di presentazione dell'autocertificazione, l'agevolazione potrà essere applicata solo a decorrere dall'anno di presentazione della dichiarazione sostitutiva. L'autocertificazione resa tardivamente infatti non dà diritto all'applicazione retroattiva della riduzione.
- 9) Qualora l'ufficio ravvisi l'esigenza di effettuare un sopralluogo per verificare i presupposti per il diritto all'agevolazione, il contribuente dovrà acconsentire a tale sopralluogo pena la decadenza dal beneficio fiscale.
- 10) Sono fatte salve ai fini IMU le dichiarazioni sostitutive già presentate per l'ICI qualora permangano i requisiti.

Art. 8 – Aree fabbricabili

- 1) Ai fini della presente imposta, l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti, a partire dalla data di adozione da parte del comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo.
- 2) L'assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale non ha quindi alcuna influenza sulla qualificazione del terreno, che rimane area fabbricabile, incidendo per contro sulla quantificazione dell'ammontare del valore del medesimo.
- 3) Il comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992, e l'art. 8 comma 4 del D. Lgs n. 23/2011 stabiliscono che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal loro valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.
- 4) Il Comune, con specifico provvedimento, può determinare periodicamente i valori in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU, site nel territorio comunale, per zone omogenee, da utilizzare ai fini della quantificazione del valore certo dell'area.
- 5) Il valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.
- 6) Qualora la determinazione di cui al comma 4 del presente articolo non sia adottata entro i termini di approvazione del bilancio dell'anno di riferimento, si intendono confermati i valori in vigore a quella data.
- 7) I valori approvati ai sensi del comma 4 costituiscono parametro di riferimento per la definizione degli accertamenti relativi agli anni precedenti.
- 8) Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore di un'area fabbricabile nel caso in cui l'imposta dovuta risulti versata, nei termini di legge, sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito nel provvedimento indicato nel comma 4 del presente articolo.
- 9) Le norme dei commi precedenti si applicano anche ai fabbricati in corso di costruzione, fino al loro definitivo accatastamento e all'attribuzione in atti del loro classamento

catastale, alle unità collabenti, ai lastrici solari edificabili, alle aree suscettibili di utilizzazione edificatoria, alle aree derivanti dalla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5 comma 6, del D.Lgs. n. 504/92.

Art. 9 – Versamenti e dichiarazione

- 1) L'Imposta Municipale Propria in autotassazione viene corrisposta con le modalità previste dalla normativa statale.
- 2) Il pagamento dell'Imposta Municipale Propria deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
- 3) L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo ed è effettuata tramite le modalità adottate dal comune e adeguatamente pubblicizzate.
- 4) I versamenti effettuati da un contitolare o dagli eredi per conto degli altri si considerano regolarmente effettuati purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta e ne venga data idonea dimostrazione.
- 5) Il Comune richiede alla persona che ha effettuato il versamento di rilasciare apposita dichiarazione dalla quale emerga la sua disponibilità ad attribuire ad altri il pagamento effettuato.
- 6) La dichiarazione degli immobili posseduti deve essere presentata al Comune utilizzando il modulo approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, entro il termine stabilito dalla normativa statale. Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
- 7) Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'IMU.

Art. 10 – Importi minimi

- 1) Tenuto conto delle attività istruttorie e di accertamento da effettuare per pervenire alla riscossione, anche coattiva del tributo, nonché degli oneri da sostenere per svolgere le suddette attività e nel rispetto del principio di economicità dell'azione amministrativa,

non si fa luogo all'accertamento qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni ed interessi e per singola annualità, è di importo inferiore a € 15,00 (quindici) fino al 30 giugno 2012, ed in euro 30,00 (trenta) a decorrere dal giorno successivo, fissato dall'attuale normativa.

- 2) Il contribuente non è tenuto al versamento dell'imposta se l'importo annuo da pagare è pari o inferiore a € 12,00.

Art. 11 – Rimborsi e compensazione

- 1) I provvedimenti di rimborso dell'imposta a qualunque titolo versata e non dovuta vengono adottati, a seguito di istanza del contribuente, nei modi e termini previsti dai commi 164 e 165 dell'art. 1, L. 27/12/2006 n. 296.
- 2) Alternativamente al rimborso il contribuente, con apposita istanza, può chiedere l'autorizzazione a compensare le somme di cui è creditore per avere effettuato versamenti a titolo di IMU non dovuta, con importi da pagare in via ordinaria per la medesima imposta alle scadenze successive fino ad esaurimento del credito d'imposta.
- 3) Non si provvede al rimborso dell'imposta se l'importo annuo da rimborsare è pari o inferiore a € 12,00.

Art. 12 – Accertamento con adesione

- 1) Con apposito regolamento, adottato ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997, i comuni possono introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. n. 218/1997 e degli altri strumenti di deflazione del contenzioso, sulla base dei criteri stabiliti dal citato D.Lgs. n. 218/1997, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

Art. 13 – Entrata in vigore

- 1) Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 2013 e sostituisce integralmente il precedente adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 28/09/2012.

- ❖ **REGOLAMENTO REDATTO A CURA DEL SERVIZIO TRIBUTI**
- ❖ **EDITING, IMPAGINAZIONE, COORDINAMENTO GRAFICO ED IMPLEMENTAZIONE DIGITALE DEI TESTI, A CURA DELL'UFFICIO SEGRETERIA GENERALE (TF)**