

COMUNE DI ESTE

(PROVINCIA DI PADOVA)

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

**(revoca del Regolamento approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 08/06/2012
approvato con deliberazione C.C. n. 53 del 30/10/2012)**

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

- Art. 2 - Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo
- Art. 3 - Limitazione del potere di accertamento sulle aree fabbricabili
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art. 6 - Riduzione base imponibile per fabbricati inagibili o inabitabili

Titolo II – AGEVOLAZIONI, RIDUZIONI ED ESENZIONI

- Art. 7 - Casi di assimilazione all'abitazione principale
- Art. 8 - Abitazione a disposizione

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 9 - Versamenti
- Art. 10 - Limiti di esenzione per versamenti e rimborsi

Titolo IV – STRUMENTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO

- Art. 11 – Accertamento con adesione. Rateizzazione.
- Art. 12 - Contenzioso

Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 13 - Funzionario Responsabile
- Art. 14 - Disposizioni finali

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 comma 1¹ e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) introdotta dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, secondo le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, in quanto compatibili.

Titolo I – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BASE IMPONIBILE

ART. 2 – DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE E TERRENO AGRICOLO

1. Ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, si considerano fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli quelli descritti dall'art. 2 del Decreto Legislativo n. 504/1992.

2. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99, iscritti 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 sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari.

ART. 3 – LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO SULLE AREE FABBRICABILI

1. Allo scopo di indirizzare i contribuenti e ridurre l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale determina periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dalla vigente normativa, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma precedente.

3. Qualora l'imposta sia stata pagata sulla base di valori pari o superiori a quelli predeterminati nella suddetta deliberazione, non si darà luogo ad accertamento, né al rimborso per la differenza d'imposta.

4. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero come meglio precisato all'articolo 5, comma 6 del D.Lgs. n. 505/1992. In tali casi il valore imponibile è dato dal valore delle aree dalla data di inizio lavori sino alla data di ultimazione degli stessi ovvero di utilizzazione dei fabbricati se antecedente. Per data di inizio lavori deve intendersi la data comunicata al Comune dal titolare della concessione edilizia o dal suo delegato ovvero la data di perfezionamento del silenzio-assenso nel caso di presentazione della DIA/SCIA.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

¹ L'articolo 52, comma 1, del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali) stabilisce che "Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti."

1. Spetta alla Giunta Comunale la concreta determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili 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.

2. 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.

3. Fino all'approvazione dei nuovi valori in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, si applicano quelli stabiliti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al D.Lgs. n. 504/1992.

ART. 5 - FABBRICATO PARZIALMENTE COSTRUITO

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale solo una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, anche se parziale, ovvero, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area fabbricabile, ai fini impositivi, è ridotta in base al rapporto esistente tra l'intero fabbricato e la parte già ultimata ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

2. Il medesimo criterio previsto al comma 1 si applica anche nel caso di interventi di recupero su porzioni di fabbricati già esistenti.

3. Sono assoggettati all'imposta anche i fabbricati costruiti abusivamente, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia, fermi restando gli aspetti inerenti la disciplina urbanistica.

ART. 6 - 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 decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 (convertito in Legge n. 214/2011) prevista per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:

1) l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);

2) 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 legge 5 agosto 1978, n. 457²;

² L'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) è il seguente:

31. Definizione degli interventi.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

3) 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 e anche con diversa destinazione, 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 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.

Titolo II – ALIQUOTE, AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

ART. 7 – CASI DI ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. In aggiunta alle ipotesi di abitazione principale espressamente previste dalla legge, viene equiparata all'abitazione principale e quindi sconta 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 locata³.

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 principale⁴.

ART. 8 - 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.

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (...).

³ Facoltà prevista dall'articolo 3 comma 56, legge 23 dicembre 1996 n. 662, espressamente richiamato dall'articolo 13 comma 10, del D.L. n. 201/2011 (Legge n. 214/2011).

⁴ Si veda l'articolo 13 comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011.

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 principale⁵.

Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI

ART. 9 - VERSAMENTI

1. Si considerano validamente eseguiti i versamenti dell'imposta effettuati, anziché separatamente da ciascun titolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri, a condizione che ne sia data preventiva comunicazione all'Ente impositore.

2. Si considerano altresì regolarmente eseguiti i versamenti dell'imposta effettuati dall'erede, da colui che esercita la patria potestà o tutela, in luogo del soggetto passivo del tributo.

3. Le disposizioni di cui al comma 1, non deroga al principio sancito dal comma 1 dell'art. 10 del Decreto Legislativo n. 504/1992, secondo il quale ciascun contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso.

4. Si considerano altresì regolarmente eseguiti i versamenti dell'imposta effettuati a favore di un Comune incompetente purché l'imposta, versata nei termini di legge, risulti quantificata in base alle aliquote e detrazioni stabilite dal Comune destinatario, quale soggetto attivo del tributo.

5. Su specifica richiesta del contribuente proprietario esclusivamente di immobile destinato ad abitazione principale e relative pertinenze che dimostri di versare in condizioni economiche particolarmente disagiate, il Funzionario responsabile può prorogare il pagamento dell'annualità in ulteriori due rate con l'applicazione degli interessi al saggio legale.

ART. 10 - 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, comprensivo della quota di riserva dello Stato, è inferiore o uguale ad €. 12,00.

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.

Titolo IV – STRUMENTI DEFLATTIVI DEL CONTENZIOSO

ART. 11 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE. RATEIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 59 comma 1, lettera m) del D.Lgs n. 446/1997 e dell'art. 9 comma 5 del D.Lgs n. 23/2011 si applica all'Imposta Municipale Propria l'istituto dell'accertamento con adesione, secondo la disciplina contenuta nel vigente Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 in data 7 febbraio 2003, integrata con le disposizioni di seguito riportate.

2. Sono altresì applicati, secondo le modalità previste dallo specifico Regolamento Generale delle Entrate Tributarie gli ulteriori istituti deflattivi del contenzioso.

3. Le somme dovute a seguito del perfezionamento delle procedure di cui ai commi precedenti

⁵ Si veda l'articolo 13 comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011.

possono, a richiesta dell'interessato, essere rateizzate.

4. Su specifica richiesta del contribuente in condizioni economiche di particolare disagio, esclusivamente per le abitazioni principali e relative pertinenze, può essere concessa la rateizzazione del pagamento con provvedimento formale del Funzionario Responsabile dell'imposta, previa richiesta scritta da presentarsi entro e non oltre il 30 maggio dell'anno di imposta, per un numero massimo di quattro rate con l'ultima scadenza entro e non oltre il 30 maggio dell'anno successivo.

5. Nel caso di accertamento riguardante più annualità d'imposta, qualora l'importo complessivo, comprensivo di sanzioni ed interessi, dovuto da soggetti titolari di pensione sociale, sia superiore a Euro 516,46, su richiesta del contribuente, lo stesso può essere rateizzato in quattro rate trimestrali.

6. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata il debitore decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro trenta giorni dalla scadenza della rata non adempiuta.

7. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 24 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n. 472 e le conseguenti determinazioni del Funzionario Responsabile per la gestione del tributo.

8. Ai sensi dell'art. 3 comma 57 della Legge 23.12.1996 n. 662, dell'art. 59 comma 1, lettera p) del D.Lgs n. 446/1997 e del comma 6 dell'art. 14 del D.Lgs n. 23/2011, per incentivare l'attività di controllo, una quota delle somme effettivamente incassate, a seguito della emissione di avvisi di accertamento dell'imposta municipale propria, viene destinata alla costituzione di un fondo da ripartire annualmente tra il personale del Servizio Tributi che ha partecipato a tale attività con i criteri e con le modalità già definite in materia di Imposta Comunale sugli Immobili.

ART. 12 – CONTENZIOSO

1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso, può essere proposto ricorso secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 546/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. L'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso sono disciplinati in conformità con quanto previsto dall'articolo 9, commi 6 e 7, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23.

Titolo V - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 13 – FUNZIONARIO RESPONSABILE

1. La Giunta Comunale ai sensi della Legge 191/98 designa un Funzionario cui sono conferite le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto Funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli coattivi, attua le procedure giuntive e dispone i rimborsi.

ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2012.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge attualmente vigenti (artt. 8 e 9 del D.Lgs 14.03.2011 n. 23, art. 13 del D.L. 6.12.2011 e Legge 27.07.2000 n. 212 "Statuto dei diritti del contribuente").

3. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente Regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni alla normativa regolante la specifica materia.