

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

Provincia di Verona

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

Approvato con deliberazione C.C. n. del

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento*
- Art. 2 - Soggetto attivo*
- Art. 3 - Presupposto impositivo*
- Art. 4 - Soggetti passivi*
- Art. 5 - Definizione di immobili assoggettati all'imposta*
- Art. 6 - Fabbricati assimilati all'abitazione principale*
- Art. 7 - Valore imponibile delle aree fabbricabili*
- Art. 8 - Riduzioni della base imponibile*
- Art. 9 - Fabbricati inagibili/inabitabili*
- Art. 10 - Esenzione di terreni agricoli*
- Art. 11 - Versamento dell'imposta*
- Art. 12 - Funzionario Responsabile IMU*
- Art. 13 - Attività di controllo e accertamento con adesione*
- Art. 14 - Rateizzazione avvisi di accertamento*
- Art. 15 - Riscossione coattiva*
- Art. 16 - Importi minimi recupero evasione*
- Art. 17 - Rimborsi*
- Art. 18 - Fondo per il potenziamento della gestione delle entrate*
- Art. 19 - Trattamento dei dati personali*
- Art. 20 - Entrata in vigore e norme di rinvio*

Art. 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 nel Comune di ISOLA DELLA SCALA l'Imposta Municipale propria, di seguito denominata I.M.U., di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2. Soggetto attivo

1. E' soggetto attivo dell'imposta il Comune di ISOLA DELLA SCALA per gli immobili assoggettabili ad imposizione che insistono sul suo territorio.

Art. 3. Presupposto impositivo

1. Presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Isola della Scala, fatte salve eventuali esclusioni disposte dalla legge.
2. L'abitazione principale e le pertinenze della stessa, così come definite dall'articolo 5, comma 1, lettere b) e c), del presente regolamento, non costituiscono presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Art. 4. Soggetti passivi

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario, ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, altresì, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Art. 5. Definizione di immobili assoggettati all'imposta

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria:
 - a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di accatastamento, ovvero, se antecedenti, dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dalla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato;
 - b) per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso 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;

- c) per “pertinenze dell’abitazione principale” si intendono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, aventi caratteristica pertinenziale ai sensi dell’articolo 817 del Codice Civile, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo;
- d) per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità; sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti (ai sensi dell’articolo 4, comma 1, del presente regolamento) e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’articolo 1, comma 3, del citato D.Lgs. n. 99/2004, 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. Ai fini della verifica della effettiva coltivazione diretta, il Comune può tener conto anche dei dati catastali dichiarati ad A.VE.P.A. (Agenzia VEneta per i Pagamenti in Agricoltura) e indicati nel fascicolo aziendale;
- e) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Art. 6 Fabbricati assimilati all’abitazione principale

1. E’ assimilata all’abitazione principale l’unità immobiliare e le pertinenze della stessa 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 e/o utilizzata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto, ovvero il mancato riconoscimento dell’agevolazione.

Art. 7. Valore imponibile delle aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all’indice di edificabilità, alla destinazione d’uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come indicato al comma 1 del presente articolo, il Comune, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle stesse, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l’attività degli uffici.
3. I valori determinati ai sensi del comma 2 del presente articolo restano in vigore anche per gli anni successivi, qualora entro la data stabilita da norme statali per l’approvazione del bilancio di previsione non intervenga un nuovo atto modificativo.

4. 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 2 del presente articolo, non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo. Ugualmente, per le aree che non sono più classificate fabbricabili, l'imposta è comunque dovuta per il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
5. 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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di accatastamento del fabbricato, ovvero, se antecedenti, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione o fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Art. 8. Riduzioni della base imponibile

1. La base imponibile è ridotta del cinquanta per cento per:
 - a) i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b) i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o l'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, contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato che attesti la dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità dell'immobile;
 - c) le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente, nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Art. 9. Fabbricati inagibili/inabitabili

1. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 8, comma 1, lettera b), del presente regolamento l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso, il quale risulta oggettivamente ed assolutamente inadatto all'uso cui è destinato per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.

2. Il fabbricato non può ritenersi inagibile ai fini di cui al comma 1 del presente articolo ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:
 - a) fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
 - b) fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
 - c) fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
 - d) fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato, ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.
3. Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
 - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - c) strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.

Art. 10. Esenzione di terreni agricoli

1. I terreni agricoli 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 alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sono esenti dall'imposta. Si intendono per possessori di terreni agricoli, così come disciplinato dall'articolo 4, comma 1, del presente regolamento, il proprietario, ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

Art. 11. Versamento dell'imposta

1. I versamenti spontanei non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale complessivamente dovuta è inferiore ad euro 5,00 (euro cinque/00).
2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.
3. Le scadenze del versamento fissate dalla norma di legge, possono essere differite con apposito provvedimento del Comune in caso di situazioni particolari e di natura eccezionale che lo rendessero necessario.

Art. 12. Funzionario Responsabile IMU

1. Con deliberazione della Giunta Comunale è designato il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa

e gestionale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 778, della Legge 160/2019 e s.m.i., compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa, ove consentito dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 13. Attività di controllo e accertamento con adesione

1. Il Comune svolge le attività necessarie al controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni presentate dai soggetti passivi e le attività di controllo per la corretta applicazione dell'imposta.
2. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296.
3. Ai sensi dell'articolo 50 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449 si applica all'imposta l'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal vigente regolamento comunale in materia, emanato sulla base dei principi dettati dal Decreto Legislativo n. 218/1997.
4. Può essere definito con adesione, secondo le modalità riportate nel vigente regolamento comunale in materia, l'accertamento di imposta ove vi sia presenza di materia concordabile o qualora la determinazione della base imponibile derivi da procedimenti di stima e di apprezzamento valutativo.
5. Non può mai essere oggetto di adesione l'accertamento di imposta calcolata su una base imponibile derivante da una rendita determinata dall'Ufficio del Territorio.
6. A seguito del contraddittorio, ove l'accertamento venga concordato con il contribuente, l'Ufficio redige in duplice esemplare atto di accertamento con adesione che va sottoscritto dal contribuente (o da suo procuratore generale o speciale) e dal Funzionario Responsabile o suo delegato.
7. Nell'atto di definizione vanno indicati gli elementi e la motivazione su cui la definizione si fonda, anche con richiamo alla documentazione in atti, nonché la liquidazione delle maggiori imposte, interessi e sanzioni dovute in dipendenza della definizione.

Art. 14. Rateizzazione avvisi di accertamento

1. Il contribuente che versa in condizioni di obiettiva difficoltà di carattere economico a cui sia stato notificato uno o più avvisi di accertamento può richiedere, con apposita istanza da presentarsi entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, la rateizzazione del versamento in un massimo di sei rate mensili, scadenti l'ultimo giorno di ciascun mese.
2. Solo in caso di dichiarate gravissime difficoltà economiche, tali da non permettere altrimenti l'assolvimento del debito tributario, il funzionario responsabile potrà, in via eccezionale, previa opportune verifiche e valutazioni in merito, accordare rateazioni per un numero di rate superiori a quelle previste al comma 1, in ogni caso mai superiori a 18 rate mensili.
3. Sugli importi oggetto della rateizzazione verranno calcolati gli interessi di dilazione maturati al tasso legale vigente al momento di presentazione della domanda.
4. Per tutte le somme di importo, anche complessivo, superiore ad euro 5.000,00 (cinquemila/00) il contribuente, congiuntamente all'istanza di rateizzazione, dovrà produrre, a garanzia del debito, apposita polizza fidejussoria.
5. Il mancato pagamento, entro i termini fissati dal provvedimento di concessione della rateizzazione, di una sola delle rate previste, fa decadere automaticamente il diritto all'agevolazione di cui trattasi e, nel caso di accertamento con adesione, rende efficace l'avviso di accertamento precedentemente notificato.
6. In caso di mancato pagamento di una rata, oltre a quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, le somme dovute residue sono rimosse coattivamente con le modalità previste dalla legge.

Art. 15. Riscossione coattiva

1. Le somme liquidate e/o accertate dal Comune per imposta, sanzioni, interessi e spese di notifica, se non versate entro i termini di scadenza dell'atto impositivo, sono riscosse secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva.

Art. 16. Importi minimi recupero evasione

1. Non si procede alla notifica di avvisi di accertamento o alla riscossione coattiva qualora l'ammontare complessivamente dovuto, comprensivo di sanzioni e interessi, non superi l'importo di euro 12,00 (dodici/00), con riferimento ad ogni periodo d'imposta.

Art. 17. Rimborsi

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. Il limite minimo dell'importo dei rimborsi è pari a 12,00 (dodici/00) euro per ogni periodo di imposta. Per importi inferiori non si provvede al rimborso.

Art. 18. Fondo per il potenziamento della gestione delle entrate

1. In osservanza a quanto disposto dall'articolo 1, comma 1091, della Legge 30 dicembre 2018 n. 145, la Giunta Comunale, con proprio regolamento, può prevedere che il maggiore gettito accertato e riscosso, relativo agli accertamenti dell'IMU, nell'esercizio fiscale precedente a quello di riferimento risultante dal conto consuntivo approvato, sia destinato, nella misura massima del 5 per cento, al potenziamento delle risorse strumentali del servizio tributi e al trattamento accessorio del personale dipendente del servizio tributi, in deroga al limite di cui all'art. 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75.
2. La Giunta Comunale, con il regolamento di cui al comma 1 del presente articolo, disciplina, altresì, le modalità per la concreta determinazione delle risorse di cui al medesimo comma e quelle per la loro ripartizione.

Art. 19. Trattamento dei dati personali

1. I dati acquisiti ai fini dell'applicazione del tributo sono trattati nel rispetto del Decreto Legislativo n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 679/2016.

Art. 20. Entrata in vigore e norme di rinvio

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020 con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con lo stesso regolamento.
2. Rimane comunque ferma l'applicazione di tutte le relative norme legislative e regolamentari per lo svolgimento dell'attività di accertamento della IUC, per le componenti IMU e TASI, per le annualità pregresse.

3. 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.
4. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.