



# COMUNE DI GUAMAGGIORE

PROVINCIA DI CAGLIARI

Cod. fisc. 80008970925 P.I.01845030921 Tel. 070/985904 Fax 070/985979  
Sito istituzionale [www.comune.guamaggiore.ca.it](http://www.comune.guamaggiore.ca.it)

## IMPOSTA UNICA COMUNALE - IUC

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

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 – Istituzione e composizione del tributo**

**Art. 2 – Oggetto**

### **TITOLO II**

#### **IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

**Art. 3 - Disciplina IMU**

**Art. 4 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

**Art. 5 - Abitazione principale - definizione**

**Art. 6 - Assimilazioni ad abitazione principale**

**Art. 7 - Aree fabbricabili**

**Art. 8 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli**

**Art. 9 - Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili**

**Art. 10 - Esenzioni (per fabbricati posseduti dagli enti non commerciali)**

**Art. 11 - Versamenti**

**Art. 12 - Importi minimi per versamenti**

**Art. 13 - Rimborsi**

**Art. 14 - Dichiarazione**

**Art. 15 - Disposizioni in materia di autotutela**

**Art. 16 - Attività di accertamento**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Istituzione e composizione del tributo**

1. A decorrere dal 1° gennaio 2014 è istituita nel Comune di Guamaggiore l'Imposta Unica Comunale (di seguito "I.U.C."). Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

2. La I.U.C. si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

### **Art. 2 – Oggetto**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione della I.U.C. nel Comune di Guamaggiore a norma dell'art. 1 comma 639 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e successive modificazioni e delle componenti di cui all'art. 1 comma 2.

2. L'istituzione della I.U.C. lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU, disciplinata dal titolo II del presente Regolamento.

3. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.

## **TITOLO II**

### **IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

#### **Art. 3 – Disciplina IMU**

1. Il presente Titolo disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, compatibilmente con le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

2. Per quanto non specificamente ed espressamente previsto dal presente Titolo si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### **Art. 4 – Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta**

1. Il Consiglio Comunale approva annualmente le aliquote e detrazioni d'imposta nei limiti della normativa vigente con deliberazione adottata entro la data fissata da norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione relativo all'esercizio nel quale le stesse vengono applicate. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine le aliquote e le detrazioni si intendono prorogate di anno in anno. La deliberazione, anche se adottata successivamente all'inizio dell'anno

di imposta di riferimento, ma entro il predetto termine, esplica effetti dal 1° gennaio dell'anno di adozione.

2. La deliberazione di cui al comma 2 deve essere inviata al Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle finanze, nei termini e per gli effetti di cui all'art. 13 comma 13bis e 15 del D.L. 201/20011, ai fini della pubblicazione sul sito informatico di cui all'art. 1 comma 3 del Decreto legislativo 28 settembre 1998 n. 360.

### **Art. 5 – Abitazione principale - definizione**

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.

La disposizione citata fa riferimento alla nozione di possesso, intesa come proprietà o altro diritto reale.

### **Art. 6 – Assimilazioni ad abitazione principale**

Si considera direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare 1. posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

2. la ex casa coniugale del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio non risulta assegnatario di detta unità immobiliare, a condizione che il citato soggetto non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale suddetta, unitamente alle pertinenze previste per legge.

3. l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile al C.E.U. come unica unità immobiliare posseduta e non concessa in locazione e di fatto inutilizzata a qualsiasi altro titolo dal personale in servizio permanente appartenente alle FF. AA. e alle forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente dalle forze di Polizia all'ordinamento civile nonché dal personale del corpo nazionale dei VV. FF. e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del D Lgs 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia;

4. viene assimilata all'abitazione principale, l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (figli e genitori), che la utilizzano come abitazione principale. Sono esclusi tutti gli altri soggetti come i fratelli e le sorelle che sono già considerati parenti di secondo grado (Art. 1 comma 707 L. 147/2013).

L'agevolazione opera limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedenti il valore di €. 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga ad un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 Euro annui. La predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

In considerazione del fatto che dal comodato discende un'agevolazione tributaria, al fine di poter usufruire dell'agevolazione legata all'assimilazione dell'immobile all'abitazione principale, il contratto di comodato deve risultare da atto redatto esclusivamente in forma scritta e regolarmente registrato al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Contratti di comodato posti in essere in forma diversa (es. verbale), non danno diritto all'agevolazione.

Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, così come definite dalla legge.

Regolamento IMU. - Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/07/2014.

## **Art. 7 - Aree fabbricabili**

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, in relazione a quanto previsto all'art. 8 comma 4 del D.Lgs. n. 23/2011 al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nel caso in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti a norma del comma successivo, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso.

2. La Giunta Comunale determina i valori, con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione, avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione.

3. I valori di cui sopra rappresentano per il Comune valori minimi, sopra ai quali non viene svolta alcuna attività di accertamento, senza che possa far sorgere da parte del contribuente alcun vincolo. Le aree dichiarate dal contribuente per un valore almeno pari a quello stabilito dal Comune vengono automaticamente non fatte oggetto di attività di accertamento. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.

4. 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.

5. 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.

## **Art. 8 – Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli**

1. 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.

2. 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 al presente articolo si applica a tutti i comproprietari.

## **Art. 9 – Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili**

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o inabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitante invece di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d), ex Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Regolamento IMU. - Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/07/2014.

2. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso. Ove risulti inagibile o inabitabile una singola unità immobiliare, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alla singola unità immobiliare inagibile o inabitabile e non all'intero edificio. A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

- 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 e 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 stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

3. 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 DPR 445/2000.

4. Le dichiarazioni di inagibilità o di inabitabilità se dichiarate da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva, devono essere consegnate, unitamente alle dichiarazioni di variazione modello ministeriale dell'Imposta Municipale Propria entro il termine per la presentazione della denuncia di variazione. La dichiarazione di variazione modello ministeriale dell'Imposta Municipale Propria deve essere presentata anche per la cessazione delle condizioni che hanno reso l'immobile inagibile o inabitabile. E' espressamente esclusa l'efficacia retroattiva di tali denunce.

#### **Art. 10 – Esenzioni (per fabbricati posseduti dagli enti non commerciali)**

Ai fini dell'Imposta Municipale Propria, le esenzioni si applicano, come previsto dall'art. 7, comma 1, lett. b),c),d),e),f), h), i), del D.Lgs. 504/92 unicamente per quei fabbricati che, utilizzati dagli enti non commerciali, siano da questi anche posseduti.

#### **Art. 11 – Versamenti**

1. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso, da effettuarsi secondo il numero di rate e le scadenze stabiliti dallo Stato è effettuato mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 241/97 e l'apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributo.

2. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri a condizione che l'imposta sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e che ne sia data comunicazione all'ente impositore entro il 31 dicembre del medesimo anno.

3. Il versamento del tributo è effettuato in 2 rate, scadenti il giorno 16 dei mesi di giugno e dicembre. È consentito il pagamento del tributo in unica soluzione entro il 16 di giugno di ciascun anno.

4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni legislative vigenti in materia.

#### **Art. 12 - Importi minimi per versamenti**

Regolamento IMU. - Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/07/2014.

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, si dispone l'esonero del versamento qualora l'importo relativo ad un singolo anno di imposta non sia superiore a Euro 12,00. Il limite previsto nel comma precedente deve intendersi riferito all'ammontare complessivo del debito tributario ancorchè comprensivo di sanzioni ed interessi.

2. Laddove l'importo risulti non superiore al predetto limite, l'ufficio tributi è esonerato dal compiere i relativi adempimenti e pertanto non procede alla notificazione di avvisi di accertamento o alla riscossione coattiva.

#### **Art. 13 Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta, il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2. non si procede al rimborso per indebiti versamenti inferiori a €. 12,00

#### **Art. 14 – Dichiarazione**

1. I soggetti passivi d'Imposta devono presentare la Dichiarazione per l'imposta municipale propria utilizzando l'apposito modello ministeriale, con le modalità e nei termini previsti dalla legislazione vigente, anche in forma telematica.

2. Per quanto non disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni legislative vigenti in materia.

#### **Art. 15 Disposizioni in materia di autotutela**

1. Salvo che sia intervenuta sentenza passata in giudicato sfavorevole al contribuente, il Funzionario Responsabile, d'ufficio o su istanza dell'interessato, ha facoltà di annullare, in tutto o in parte, gli atti impositivi nei casi in cui sussista un'illegittimità dell'atto o dell'imposizione, quali ad esempio errore logico o di calcolo, mancanza di documentazione successivamente sanata non oltre i termini di decadenza, sussistenza dei requisiti per fruire di regimi agevolativi precedentemente negati, errore materiale del contribuente, facilmente riconoscibile dal Comune.

#### **Art. 16 Attività di accertamento**

1. Al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento è introdotto l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. 19 giugno 1997, n. 218.