



COMUNE DI MALNATE
PROVINCIA DI VARESE

IMPOSTA UNICA COMUNALE - IUC -

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU -**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

*Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 27 del 10/07/2014
Modificato con atto di Consiglio Comunale n.31 del 14/07/2015*

INDICE

- Articolo 1. Oggetto del regolamento
- Articolo 2 . Presupposto dell'imposta
- Articolo 3. Soggetti passivi
- Articolo 4. Definizione di abitazione principale
- Articolo 5. Esenzioni
- Articolo 6. Immobili merce
- Articolo 7. Riduzioni
- Articolo 8. Aree fabbricabili
- Articolo 9. Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Articolo 10. Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli
- Articolo 10 bis . Determinazione Base imponibile terreni agricoli
- Articolo 11. Determinazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta
- Articolo 12. Dichiarazione
- Articolo 13. Versamenti
- Articolo 14. Funzionario responsabile
- Articolo 15. Attività di controllo e rimborsi
- Articolo 16. Riscossione coattiva
- Articolo 17. Normativa di rinvio
- Articolo 18. Norme abrogative
- Articolo 19. Efficacia del regolamento

Articolo 1. Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), di cui all'articolo 13 del D.L. n. 201/2011, convertito con legge 22 dicembre 2011, n.214, e per i passaggi in tale norma richiamati, ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 23/2011 e al D.Lgs. n. 504/1992, nel Comune di Malnate, quale componente di natura patrimoniale dell'imposta unica comunale (IUC).

2. Il presente regolamento viene adottato 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. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalle leggi nazionali contenute nella vigente normativa statale.

Articolo 2. Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune di Malnate, come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992 ed espressamente richiamati dall'art. 13, comma D.L. 201/2011 convertito in Legge 214/2011 e s.m.i.

2. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, nella misura di una unità per categoria C/2-C/6-C/7, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione all'abitazione principale.

3. L'imposta municipale propria non si applica altresì:

a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. L'assegnatario costituisce pertanto soggetto passivo d'imposta in relazione a tali immobili, a prescindere dagli accordi intervenuti tra i coniugi, che hanno efficacia esclusivamente obbligatoria e non risultano quindi opponibili al Comune;

d) ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Articolo 3. Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono:

- i proprietari di immobili aree edificabili e terreni a qualsiasi uso adibiti, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatore finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatore finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto.

Articolo 4. Definizione di abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
2. L'imposta municipale propria sull'abitazione principale risulta dovuta esclusivamente dai possessori di unità immobiliari classificate in cat. A/1, A/8 ed A/9, comprese le pertinenze.
3. 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.
4. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
5. Si considerano inoltre abitazioni principali
 - a) abitazione posseduta a titolo di proprietà od usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente e certificato, a condizione che non risulti locata o concessa in comodato o in godimento.
6. A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Articolo 5. Esenzioni

1. Sono esenti dal versamento dell'imposta municipale propria:
 - gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
 - i fabbricati classificati nelle categorie da E/1 a E/9
 - i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
 - i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
 - i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
 - gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, ricerca scientifica, nonché le attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore

2. L'imposta non è dovuta per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2001 n. 201.

3. Le esenzioni di cui ai commi precedenti spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma.

Articolo 6. Immobili merce

1. A decorrere dal 1° gennaio 2014 non è dovuta l'imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

2. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'esenzione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

Articolo 7. Riduzioni

1. La base imponibile e' ridotta del 50 per cento:

a) **per i fabbricati di interesse storico** o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) **per 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 inabitabilità e' 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.

Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, si intendono fabbricati inagibili/inabitabili quelli che presentano le seguenti caratteristiche di fatiscenza:

a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) e/o 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;

b) ogni edificio, nelle situazioni di cui al punto a), per il quale sia stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

2. Ai fini delle agevolazioni previste dal presente articolo alla lettera b), restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini I.C.I e I.M.U. per fruire della medesima riduzione. In caso contrario è necessario presentare nuova dichiarazione IUC.

Articolo 8. Aree fabbricabili

1 - A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili anche ai fini del calcolo dell'imposta le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

2 . Non vengono considerate aree fabbricabili quelle la cui cubatura è stata sfruttata, anche solo in parte, se la superficie eccedente costituisce pertinenza del fabbricato realizzato ed accatastato. Inoltre non vengono considerate fabbricabili quelle aree la cui capacità edificatoria sia stata trasferita ad altri con atto notarile.

3 - Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al PGT, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche

4 - In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3, comma 1, lettere c), d), e) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del Decreto Legislativo n. 504/92, senza computare il

valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque accatastato.

Articolo 9 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Nella determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili si tiene conto dei valori e dei prezzi ricavabili da contratti, perizie, atti, documenti, relazioni, pubblicazioni, dati ed informazioni a qualunque titolo relativi ad aree fabbricabili ed a fabbricati.
2. In attuazione di quanto disposto al comma precedente, la Giunta Comunale può approvare, anche periodicamente, i valori minimi di riferimento e/o i relativi criteri e modalità di determinazione e di aggiornamento.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato o definito ai fini fiscali il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi dei commi precedenti del presente articolo, lo stesso valore rappresenta la base imponibile ai fini dell'IMU e al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
4. In caso di attribuzione di volumetria differente da quella che scaturisce dalla superficie del lotto il valore viene determinato in base ai mq. scaturiti dalla volumetria degli indici di edificabilità della zona.

Articolo 10 - Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli –

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 446/1997, le aree fabbricabili possono corrispondere l'imposta municipale propria come terreno agricolo, sulla base del reddito dominicale, se possedute e condotte direttamente dalle persone fisiche di cui articolo 58, comma 2 del D.Lgs. n. 446/1997, conseguentemente la finzione giuridica non opera nel caso in cui il terreno sia direttamente condotto da una società, qualsiasi sia la sua forma giuridica, o altra forma associativa.
2. Nel caso in cui il terreno sia condotto direttamente solo da uno o alcuni dei comproprietari, la finzione giuridica opera esclusivamente nei confronti dei contitolari in possesso dei requisiti di cui al comma 1, mentre per gli altri l'imposta municipale propria dovrà essere versata tenendo conto del valore venale dell'area fabbricabile, rapportata alla propria quota di possesso.

Articolo 10 bis.

DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE TERRENI AGRICOLI

1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1 gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della Legge 23 dicembre 1996, n.662, un moltiplicatore pari a 135.
2. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati ma posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 75.
3. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs.n. 99/2004, e s.m.i., iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Articolo 11 . Determinazione delle aliquote e delle detrazioni d'imposta

- 1. Le aliquote e le detrazioni di imposta sono approvate con deliberazione di Consiglio Comunale entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e ai fini dell'approvazione dello stesso.
- 2. L'imposta non è dovuta per le unità immobiliari che adibite ad abitazione principale destinate a fini sociali, previo assenso del Comune di Malnate.

Articolo 12. Dichiarazione

- 1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011.
- 2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
- 3. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'IMU.

Articolo 13. Versamenti

- 1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.
- 2. Il versamento dell'imposta dovuta è effettuato in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.
- 3. Si considerano regolari i versamenti anche se effettuati da un contitolare per conto degli altri a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.
- 4. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati correttamente, ma erroneamente accreditati ad altro Comune.
- 5. Non si fa luogo al pagamento se l'imposta complessiva da versare è uguale o inferiore a € 12,00, da intendersi come imposta complessiva da versare su base annua sia nei confronti dello Stato, ove dovuta, che nei confronti del Comune. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

Articolo 14. Funzionario Responsabile

1. La Giunta Comunale designa il funzionario cui conferire i compiti ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta.
2. Il funzionario responsabile sottoscrive le richieste, gli avvisi di accertamento, i provvedimenti riscossione e dispone i rimborsi.

Articolo 15. Attività di controllo e rimborsi

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate nell'art. 1, commi 161 e 162 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di 3 punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
3. Non si procede all'accertamento qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative ed interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 12,00, con riferimento ad ogni periodo di imposta. Tale disposizione non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento.
4. Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, secondo i criteri contenuti del D.Lgs. 19/06/1997, n. 218 e secondo quanto disciplinato dal regolamento comunale per l'accertamento con adesione.

Articolo 16. Riscossione coattiva

1. Le somme accertate dal Comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro i termini, sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo o altra forma di riscossione coattiva prevista dalle norme vigenti ed il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'avviso di accertamento è divenuto definitivo.

Articolo 17. Normativa di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni dell'art. 13 D.L. 201/2011, convertito in Legge 214/2011, oltre che degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili, delle disposizioni di rinvio del D.Lgs. 504/1992 e s.m.i, nonché le vigenti normative statali e dei regolamenti comunali in materia tributaria.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regolamentari.

Articolo 18. Norme abrogative

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Articolo 19. Efficacia del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore al 1° gennaio 2015.
2. L'entrata in vigore del presente regolamento determinerà l'abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con lo stesso.

