

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

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 19.3.2012

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 15.7.2013

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

Articolo 1

Finalità

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del D. Lgs. n. 446/1997, disciplina l'Imposta Municipale Propria (IMU), di cui all'articolo 13 del D.L. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011 e, per i passaggi in tale norma richiamati, le disposizioni di cui al D. Lgs. 23/2011 e al D. Lgs. 504/1992, integrandone la specifica normativa ed ha lo scopo di:
 - semplificare gli adempimenti a carico dei cittadini;
 - potenziare le capacità di controllo e di verifica della base imponibile;
 - definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree edificabili;
 - indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente ed economica gestione del tributo.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti.
3. Una volta divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di adozione, il regolamento è inviato, unitamente alla deliberazione, al Ministero delle Finanze, a norma dell'articolo 52, comma 2, del D.Lgs n. 446/1997.

Articolo 2

Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del Comune di Cusano Milanino, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Articolo 3
Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. Per gli immobili classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

Articolo 4
Definizione di fabbricato

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con l'attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
3. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero, se antecedente, dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo.

Articolo 5
Definizione di area fabbricabile

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione. Le aree fabbricabili si dividono in:
 - a) aree inedificate;
 - b) aree parzialmente edificate;
 - c) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato.
2. Il Servizio Urbanistica del Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile.

Articolo 6

Definizione di terreno agricolo

1. Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del codice civile (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di bestiame ed attività connesse).

Articolo 7

Base imponibile

1. Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare della rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:
 - 160 per gli immobili appartenenti al gruppo catastali A, con l'esclusione della categoria A/10 e per gli immobili appartenenti alle categorie C/2, C/6 e C/7;
 - 140 per gli immobili appartenenti alle categorie C/3, C/4 e C/5;
 - 140 per gli immobili appartenenti al gruppo catastale B;
 - 60 per gli immobili appartenenti al gruppo catastale D, con l'esclusione della categoria D/5;
 - 80 per gli immobili appartenenti alla categoria A/10 e alla categoria D/5;
 - 55 per gli immobili appartenenti alla categoria C/1.
2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili, applicando i coefficienti di rivalutazione approvati ogni anno con Decreto del Ministero delle Finanze.
3. Per gli altri fabbricati non iscritti in catasto il valore è determinato con riferimento alla rendita di fabbricati similari già iscritti.
4. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.
5. Per i terreni agricoli la base imponibile è determinata dal reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, moltiplicato per 130 ovvero per 110, per i coltivatori diretti e per gli imprenditori agricoli a titolo principale iscritti alla previdenza agricola.

Articolo 8

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D. Lgs. n. 446/1997, l'Amministrazione, con specifico provvedimento, determina periodicamente il valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base del valore non inferiore a quello periodicamente determinato dall'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma precedente.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione del valore predeterminato ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
4. Il valore di cui al comma 2 può essere modificato periodicamente con deliberazione del Consiglio Comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla della sua adozione.
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati e agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n. 504/1992.

Articolo 9

Abitazione principale

1. Si intende per abitazione principale quella nella quale il contribuente dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
2. Per tale unità immobiliare l'aliquota e la detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale di protragga tale destinazione.
3. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica, indipendentemente dalla quota di proprietà.
4. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, è equiparata all'abitazione principale:
 - a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata;

- b) l'unità immobiliare appartenente al soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che il soggetto passivo 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.
5. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto.
6. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, delle pertinenze e che queste siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.
7. Ai fini di cui al precedente comma 4, sono considerate pertinenze le unità immobiliari quali autorimesse, box o posti auto, soffitte, magazzini, cantine, distintamente iscritte in catasto, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. Per questo aspetto l'agevolazione della detrazione si concretizza nella facoltà di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze l'eventuale parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Articolo 10 ***Esenzioni***

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili indicati nell'articolo 7 del D. Lgs. 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni, posseduti da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Le esenzioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 504/1992 si applicano soltanto ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che direttamente utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'esenzione si intende applicabile agli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti indicati al precedente comma destinati alle attività indicate nell'articolo 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 504/1992 a prescindere dalla natura commerciale delle stesse, fermo restando il permanere delle condizioni attestanti la qualifica di ente non commerciale non avente per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, in conformità a quanto disposto dagli articoli 143, 148 e 149 del DPR 917/1986.
3. Il diritto all'esenzione è subordinato alla presentazione al Comune da parte dell'ente non commerciale di apposita autocertificazione, vistata dall'organo di controllo, attestante la sussistenza dei requisiti, con allegazione dello Statuto e periodicamente del rendiconto economico e finanziario, onde comprovare l'assenza delle condizioni che, ai sensi dell'articolo 149 del DPR 917/1986, comportano la perdita della qualifica di ente non commerciale.

4. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
5. Sono inoltre esenti gli immobili posseduti dagli enti di cui al comma 1 che non siano destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Per gli immobili di proprietà del Comune, con separato successivo atto da aggiornarsi annualmente, il Consiglio Comunale individuerà l'elenco degli immobili destinati a fini istituzionali, in applicazione della presente norma.

Articolo 10 bis
Riduzioni ed esenzioni per le Onlus e le Cooperative Sociali

1. Per i fabbricati di proprietà delle Onlus e delle Cooperative Sociali (Onlus di diritto), purché siano dalle stesse utilizzati, è prevista un'aliquota ridotta, pari al 3,8 (tre virgola otto) per mille.
2. Il Consiglio Comunale, nella deliberazione annuale delle aliquote e detrazioni, può introdurre l'esenzione dal pagamento dell'imposta per l'anno di riferimento.

Articolo 11
Versamenti e riscossione

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso; a tal fine se il possesso si è protratto per almeno 15 giorni il mese è computato per intero.
2. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera i), del D. Lgs. n. 446/1997, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché l'imposta relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento.
3. Il soggetto che ha effettuato il versamento in nome proprio, ma anche per conto dei contitolari, deve darne comunicazione all'Ufficio Tributi, indicando l'immobile e i dati anagrafici dei contitolari, dichiarando di rinunciare, limitatamente alla quota imputabile al soggetto passivo, al rimborso della somma corrisposta entro il 31/12 dell'anno di imposizione.
4. Non si fa luogo al pagamento se l'imposta complessiva da versare è uguale o inferiore a € 5,16
5. Le modalità di versamento e di riscossione sono previste dalla legge.

Articolo 12
Dichiarazioni

1. La dichiarazione degli immobili posseduti deve essere presentata al Comune utilizzando il modulo approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le modalità e i termini di legge comunicati dall'Ente, attraverso il sito internet istituzionale ed altre modalità ritenute opportune, tenuto conto degli indirizzi operativi emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Articolo 13
Rateazione del pagamento delle imposte accertate

1. A richiesta del contribuente, per particolari situazioni di difficoltà economica a versare tempestivamente le somme determinate negli avvisi di accertamento IMU, può essere concessa una rateazione, secondo le modalità e i termini di legge e di regolamento o, in assenza di dette disposizioni, fino a un massimo di 12 rate mensili, decorrenti dalla data stabilita nell'invito di pagamento.
2. Il mancato pagamento, anche di una sola rata, comporterà l'immediata revoca della rateazione e al riscossione immediata dell'intera somma dovuta.
3. Nessuna rateazione può essere concessa senza l'applicazione degli interessi, nella misura del tasso legale.

Articolo 14
Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme indebitamente versate a titolo di IMU, entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi nella misura del tasso legale.
2. Non si fa luogo al rimborso quando l'importo dell'imposta da restituire per ciascuna annualità risulti pari o inferiore a € 10,00.

Articolo 15
Accertamento con adesione

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera m), del D. lgs. n. 446/1997, si applica, per quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D. Lgs. n. 218/1997 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 16
Incentivi per il personale addetto

1. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera p), del D. Lgs. n. 446/1997, ai fini del potenziamento dell'Ufficio Tributi Comunale per la gestione dell'IMU, è destinata annualmente una quota

del maggior gettito derivante dalle somme accertate e riscosse a titolo di attività di liquidazione e di accertamento dell'imposta, secondo modalità e limiti di legge e, in mancanza di essi, nella misura fissata dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del PEG. Per le modalità di erogazione sarà approvato dalla Giunta Comunale un apposito regolamento.

Articolo 17

Funzionario responsabile

1. La Giunta Comunale designa il dirigente o il funzionario cui sono attribuiti la funzione e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta di cui al presente regolamento; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi, i provvedimenti e dispone i rimborsi.
2. L'Amministrazione comunica alla Direzione centrale per la fiscalità locale del Ministero delle Finanze il nominativo del funzionario, entro 60 giorni dalla sua nomina.

Articolo 18

Entrata in vigore

1. Le norme di cui al presente regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 2012.