



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

Settore 11 Gestione Entrate Tributarie ed Extra Tributarie

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(I.M.U.)**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 14.03.2023

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
ARTICOLO 1 - OGGETTO	3
ARTICOLO 2 – DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI D’IMPOSTA	3
ARTICOLO 3 - PRESUPPOSTO DELL’IMPOSTA	3
ARTICOLO 4 – SOGGETTO ATTIVO	4
ARTICOLO 5 – SOGGETTI PASSIVI	4
ARTICOLO 6 – BASE IMPONIBILE	4
ARTICOLO 7 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI	5
TITOLO II - ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI	6
ARTICOLO 8 – ESENZIONI	6
ARTICOLO 9 – ABITAZIONE PRINCIPALE	6
ARTICOLO 10 – PERTINENZE DELL’ABITAZIONE PRINCIPALE	7
ARTICOLO 11 – ABITAZIONE POSSEDUTA A TITOLO DI PROPRIETÀ O DI USUFRUTTO DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI	7
ARTICOLO 12 – IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	7
ARTICOLO 13 – AGEVOLAZIONE IMMOBILE DATO IN COMODATO GRATUITO	7
ARTICOLO 14 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI E/O INABITABILI	8
ARTICOLO 15 – FABBRICATI DI INTERESSE STORICO–ARTISTICO	8
ARTICOLO 16 – SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO	8
ARTICOLO 17 –FABBRICATI STRUMENTALI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA E ESENZIONE DEI TERRENI AGRICOLI	9
ARTICOLO 18 – ESENZIONE IMU SU IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE	9
TITOLO III - DICHIARAZIONI, VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E RIMBORSI	9
ARTICOLO 19 – DICHIARAZIONE	9
ARTICOLO 20 – TERMINI DI VERSAMENTO	10
ARTICOLO 21 - VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE	10
ARTICOLO 22 – DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO	10
ARTICOLO 23 - VERSAMENTI MINIMI	10
ARTICOLO 24 – INTERESSI MORATORI	10
ARTICOLO 25 – RIMBORSI E COMPENSAZIONE	11
ARTICOLO 26 – ACCERTAMENTO ESECUTIVO E RATEAZIONE	11
ARTICOLO 27 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	11

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - OGGETTO

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni dettate:
 - ✓ dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
 - ✓ dall'art. 1, commi da 161 a 169, della Legge n. 296 del 27 dicembre 2006;
 - ✓ dal D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, ove espressamente richiamato dalle norme sopra indicate;
 - ✓ da ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.
3. Ai fini dell'applicazione dell'imposta costituiscono, altresì, norme di riferimento la legge 27 luglio 2000 n. 212, recante norme sullo Statuto dei diritti del contribuente, nonché la restante legislazione nazionale, il vigente Statuto comunale e le relative norme di applicazione.

ARTICOLO 2 – DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI D'IMPOSTA

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate con deliberazioni dell'organo competente, come individuato dall'art. 1, commi da 748 a 755, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalla legge, entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e ai fini dell'approvazione dello stesso.
2. Ai sensi dall'art. 1, comma 767, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, le delibere di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché i regolamenti dell'imposta municipale propria, devono essere inviati esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, entro il termine perentorio del 14 ottobre dell'anno di riferimento, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, D.lgs. 28 settembre 1998 n. 360 e successive modificazioni.
3. Ai sensi della Legge 29 dicembre 2022 n. 197, che modifica l'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata nel termine di cui al comma 2, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755.

ARTICOLO 3 - PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune, come definiti dall'art. 1, commi 740 e 741, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, ove non espressamente considerati esenti in forza di norma di legge.
2. L'imposta municipale propria non è dovuta in relazione all'abitazione principale ed alle relative pertinenze, ad eccezione delle abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, alle quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione relative all'abitazione principale, nei limiti espressamente definiti dal Comune.
3. L'imposta municipale propria non si applica, altresì, agli immobili considerati abitazioni principali, quali:
 - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari o destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - b) i 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, adibiti ad abitazione principale;
 - c) la casa familiare e le relative pertinenze, come definite ai fini IMU, assegnate al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

L'assegnatario costituisce pertanto soggetto passivo d'imposta in relazione a tali immobili, soltanto in presenza delle suddette condizioni, a prescindere dagli accordi intervenuti tra i coniugi, che hanno efficacia esclusivamente obbligatoria e non risultano quindi opponibili al Comune;

- d) un solo 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'art. 28, comma 1 D.lgs. 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 4 – SOGGETTO ATTIVO

1. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune, con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio comunale. L'imposta non è dovuta per gli immobili, di cui il Comune è proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento, posti interamente o prevalentemente sul suo territorio.
2. Ai sensi dell'art. 1, comma 744, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.
3. Tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai Comuni e che insistono sul rispettivo territorio.
4. Il Comune può aumentare l'aliquota fino all'1,06 per cento per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D ed il relativo gettito aggiuntivo, eccedente rispetto all'aliquota dello 0,76 per cento, è di competenza esclusiva del Comune.
5. Il versamento della quota d'imposta riservata allo Stato deve essere effettuato direttamente dal contribuente contestualmente a quello relativo alla quota comunale.

ARTICOLO 5 – SOGGETTI PASSIVI

1. In base a quanto stabilito dall'art. 1, comma 743, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, sono soggetti passivi dell'imposta:
 - ✓ I possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
 - ✓ Il genitore assegnatario della casa familiare e affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che gli attribuisce il diritto di abitazione;
 - ✓ Il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
 - ✓ Il locatario finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto.
2. In presenza di più soggetti passivi per uno stesso immobile, ogni contitolare ha una autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta e delle esenzioni o delle agevolazioni, si deve tenere conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso.

ARTICOLO 6 – BASE IMPONIBILE

1. **Fabbricati iscritti in Catasto:** ai sensi dell'art. 1, comma 745, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 la base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, L. 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:
 - ✓ 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
 - ✓ 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

- ✓ 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; - 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- ✓ 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- ✓ 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Le variazioni di rendita catastale intervenute nel corso dell'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, hanno effetto ai fini IMU a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

2. **Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto:** per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile è determinato secondo i criteri dell'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, ai sensi del quale il valore è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno d'imposizione ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.
3. **Aree fabbricabili:** per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Per le aree edificabili 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.

ARTICOLO 7 - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atti pubblici di compravendita per zone omogenee similari accompagnati da perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento che la Giunta Comunale, sulla scorta di valutazioni del Servizio Tecnico Urbanistica competente, può deliberare annualmente, comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono alla sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell'imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del comune.
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atti pubblici di compravendita per zone omogenee similari e provato con perizia tecnica, un valore superiore a quello deliberato¹.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
4. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata da criticità riconosciute dal Servizio Tecnico comunale per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici e/o idrogeologici e/o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione del valore predeterminato con atto della Giunta comunale di cui al comma 1, da graduarsi in ragione della criticità e/o vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.
5. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 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 ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

¹ Si rammenta che la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato, con riferimento alla disciplina ICI, che sul punto è identica a quella IMU, che il Comune, pur avendo deliberato dei valori di riferimento per le aree fabbricabili, mantiene il potere di accertamento con valori superiori a quelli deliberati, purché questi emergano da perizie o rogiti, incluso il prezzo di vendita dell'area accertata (da ultimo, si vedano Cass. n. 25245/2019 e n. 556/2020).

Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento.

6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia tecnica.

TITOLO II - ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI

ARTICOLO 8 – ESENZIONI

1. Sono esenti dal versamento dell'IMU gli immobili indicati dall'art. 1, comma 759, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, come di seguito richiamati:
 - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastale da E/1 ad E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
 - e) 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;
 - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed 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;
 - g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.lgs. 504/1992 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) L. 20 maggio 1985 n. 222;

g-bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.²
2. Ai sensi dell'art. 91bis D.L. 1/2012, convertito in L. 27/2012, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare dovesse presentare un'utilizzazione mista, l'esenzione troverà applicazione solo relativamente a quella frazione di unità ove si svolga attività di natura non commerciale, previa tempestiva presentazione della relativa dichiarazione IMU.

ARTICOLO 9 – 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 dimora abitualmente e risiede anagraficamente³.
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.
3. All'imposta dovuta per l'unità immobiliare di Cat. A/1, A/8 ed A/9 adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, così come all'imposta dovuta per gli immobili di edilizia residenziale pubblica diversi dagli alloggi sociali regolarmente assegnati, viene applicata una detrazione rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; 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.

² Lettera aggiunta dall'art. 1, comma 81, della L. n. 197/2022 con decorrenza dal 1° gennaio 2023

³ Ai sensi della dichiarazione di illegittimità della Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della L. 27 dicembre 2019, n. 160.

4. L'importo della detrazione per abitazione principale è stabilito dall'organo competente, entro i limiti fissati dalla normativa primaria e può essere elevata sino a concorrenza dell'intera imposta dovuta in relazione all'immobile adibito ad abitazione principale e relative pertinenze.

ARTICOLO 10 – PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. L'aliquota ridotta applicabile alle abitazioni principali di Cat. A/1, A/8 ed A/9 si applica anche alle pertinenze dell'abitazione principale, intendendosi come tali gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
2. L'agevolazione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della pertinenza e che quest'ultima sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Pur a fronte dell'estensione del trattamento agevolato, l'abitazione principale e le sue pertinenze, anche ove accatastate in modo unitario, continuano a costituire unità immobiliari distinte e separate sotto il profilo impositivo.
4. Tutte le ulteriori pertinenze sono soggette all'applicazione dell'aliquota degli immobili a destinazione ordinaria e non usufruiscono della detrazione, nemmeno ove la stessa non abbia trovato totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale e le pertinenze per cui sia stata prevista l'equiparazione all'abitazione principale. Ove il contribuente non individui la pertinenza, l'esenzione dall'IMU verrà imputata, tra le pertinenze funzionalmente collegate all'abitazione principale, su quella rientrante in ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7 con la rendita più elevata.

ARTICOLO 11 – ABITAZIONE POSSEDUTA A TITOLO DI PROPRIETÀ O DI USUFRUTTO DA ANZIANI O DISABILI CHE ACQUISISCONO LA RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI⁴

1. Si considera abitazione principale l'unità immobiliare 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

ARTICOLO 12 – IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

2. Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (I.A.C.P.) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli I.A.C.P., istituiti in attuazione dell'art. 93 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, che non rientrino tra gli alloggi sociali, sono imponibili ai fini dell'imposta municipale propria sulla base dell'aliquota ordinaria, fatta salva l'approvazione di una specifica aliquota agevolata da parte del Comune, con applicazione della detrazione per abitazione principale, nei limiti di legge ovvero di quello fissato dal Comune.

ARTICOLO 13 – AGEVOLAZIONE IMMOBILE DATO IN COMODATO GRATUITO⁵

1. La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari ad uso abitativo, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, 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, oltre l'abitazione concessa in comodato, posseda in Italia un solo altro immobile ad uso abitativo, che sia ubicato nello stesso Comune che venga dallo stesso utilizzato come propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9.

⁴ Articolo facoltativo, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), punto 6, della legge 160 del 2019.

⁵ Articolo facoltativo, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160 del 2019.

2. Il possesso da parte del comodante di altri immobili diversi da quelli ad uso abitativo non incide sull'applicabilità dell'agevolazione dettata dal presente articolo, che si estende anche agli immobili posseduti in quota parte del comodante.
3. Ai fini impositivi, l'unità immobiliare ad uso abitativo viene considerata come un altro fabbricato ed è assoggettata ad IMU sulla base della specifica aliquota definita dal Comune.
4. La riduzione del 50% della base imponibile si estende anche alle pertinenze dell'immobile concesso in comodato, che dovranno in ogni caso, essere identificate sulla base dei medesimi presupposti dettati ai fini IMU per l'abitazione principale, ove le stesse siano effettivamente utilizzate dal comodatario.
5. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'agevolazione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione IMU, supportata da idonea documentazione, comprovante la situazione dichiarata.

ARTICOLO 14 - RIDUZIONE D'IMPOSTA PER IMMOBILI INAGIBILI E/O INABITABILI

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.
4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) da parte dell'Ufficio tecnico Urbanistica comunale, con spese a carico del possessore, che presenta istanza ed allega idonea documentazione alla dichiarazione. Il personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica provvederà ad accertare con perizia a carico del proprietario, entro i 60 giorni successivi, la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare pena la decadenza dell'eventuale beneficio.
 - b) da parte del contribuente, mediante la presentazione di una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 attestante l'esistenza del provvedimento di inagibilità o inabitabilità reso dall'Autorità competente, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 2.
5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).
6. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

ARTICOLO 15 – FABBRICATI DI INTERESSE STORICO–ARTISTICO

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento, sia per la componente comunale che per quella erariale, per i fabbricati che siano stati riconosciuti di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, a prescindere dalla loro destinazione d'uso, previa tempestiva presentazione della relativa dichiarazione IMU.
2. Tale trattamento agevolato risulta cumulabile con le altre agevolazioni previste dalla normativa primaria o dal presente Regolamento, ove ne sussistano le condizioni di applicabilità.

ARTICOLO 16 – SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO

1. L'imposta municipale propria è applicata nella misura del 50 per cento e limitatamente all'anno 2022 nella misura del 37,5 per cento, per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.
2. Entro il 30 giugno dell'anno successivo all'applicazione dell'agevolazione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata dichiarazione IMU supportata da idonea documentazione comprovante la situazione dichiarata.

ARTICOLO 17 –FABBRICATI STRUMENTALI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA E ESEZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

1. Ai fini dell’esenzione dall’imposta municipale propria, gli immobili strumentali all’attività agro-silvo-pastorale sono quelli individuati dall’art. 9, comma 3bis, L. 133/1994, come modificato in particolare dall’art. 42bis L. 222/2007.
2. A tal fine, per attività agricola deve intendersi, nel rispetto della previsione di cui all’art. 39 D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.) e dell’art. 2135 codice civile, l’attività d’impresa diretta alla coltivazione del terreno ed alla silvicoltura, alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, all’allevamento di animali, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché l’attività agrituristica.
3. Costituiscono immobili rurali strumentali i fabbricati classificati in Cat. D/10 o con annotazione di ruralità, utilizzati da soggetti che svolgano attività agricola non in modo occasionale, bensì nell’ambito di un’attività di impresa, ove il possessore/conduttore dell’immobile sia in grado di provare l’esistenza di un reddito da lavoro derivante dallo svolgimento di attività agricola e la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo professionale previsti dall’art. 1 del D.lgs. 99/2004.
4. L’imposta non è allo stesso modo dovuta per i terreni agricoli che sono da considerarsi esenti dall’imposta nel Comune di Capoterra, in quanto ricadenti in aree montane o di collina sulla base dell’elenco allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9/1993.

ARTICOLO 18 – ESEZIONE IMU SU IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

1. A partire dal 01/01/2023 sono esentate dal pagamento dell’IMU, limitatamente al periodo dell’anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all’autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici⁶ o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale⁷.

TITOLO III - DICHIARAZIONI, VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI E RIMBORSI

ARTICOLO 19 – DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi d’imposta sono tenuti a dichiarare tutti i cespiti posseduti sul territorio comunale, nonché le eventuali variazioni e le cessazioni, mediante utilizzo del modello ministeriale di cui all’art. 1, commi 769 e 770, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
2. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili abbia avuto inizio, ovvero a quello in cui siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta.
3. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l’avvio della procedura. Gli stessi soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell’imposta dovuta per il periodo di durata dell’intera procedura, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Il mancato rispetto di tali adempimenti costituisce violazione contestabile direttamente nei confronti del curatore o del commissario liquidatore, cui dovrà essere imputata la conseguente sanzione per omessa/infedele dichiarazione IMU.
4. Per gli immobili indicati nell’articolo 1117, num. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un’autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall’amministratore del condominio per conto dei condomini.
5. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, dalle quali possa conseguire un diverso ammontare dell’imposta dovuta. Gli enti non

⁶ Rispettivamente articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale

⁷ Ai sensi del comma 81 della L. n. 197/2023 (Finanziaria 2023), che introduce una nuova lettera g-bis) all’articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

commerciali, di cui all'art. 1, comma 759, lettera g) della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, devono presentare la dichiarazione ogni anno.

6. Il contribuente non è tenuto a presentare dichiarazione ai fini dell'Imposta municipale propria a fronte di variazioni e/o cessazioni relative ad unità immobiliari che siano regolarmente e correttamente iscritte presso l'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle entrate.
7. Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. e dell'I.M.U., in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'Imposta municipale propria.
8. Rimane tuttavia dovuta la presentazione della dichiarazione ai fini dell'Imposta municipale propria in relazione ai cespiti la cui base imponibile non sia desumibile dai dati catastali, ovvero che non siano regolarmente e correttamente iscritti presso l'Agenzia delle entrate, ovvero, ancora, che usufruiscano di esclusioni, agevolazioni e/o riduzioni d'imposta.

ARTICOLO 20 – TERMINI DI VERSAMENTO

1. I versamenti ordinari d'imposta devono essere effettuati tramite modello di pagamento unificato F24 dell'Agenzia delle Entrate.
2. L'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso deve essere versata in due rate scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, secondo i termini previsti per legge.
3. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base delle aliquote pubblicate nel sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta.

ARTICOLO 21 - VERSAMENTI EFFETTUATI DA UN CONTITOLARE⁸

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione all'ente impositore.

ARTICOLO 22 – DIFFERIMENTO DEL TERMINE DI VERSAMENTO⁹

1. Con deliberazione della Giunta comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

ARTICOLO 23 - VERSAMENTI MINIMI

1. L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 12,00 euro di cui al Regolamento Generale Entrate. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.
2. Ai sensi dell'art. 1, comma 166, della L. n. 296/2006, il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo.

ARTICOLO 24 – INTERESSI MORATORI

1. Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale di cui al Regolamento Generale Entrate¹⁰. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

⁸ Articolo facoltativo, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160 del 2019.

⁹ Articolo facoltativo, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. a) della legge 160 del 2019.

¹⁰ Per quanto disposto dall'art. 1, comma 165, della legge n. 296 del 2006, il tasso d'interesse può essere stabilito nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale.

ARTICOLO 25 – RIMBORSI E COMPENSAZIONE

1. Sulle somme da rimborsare è corrisposto l'interesse nella misura stabilita dall'articolo 24. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.
2. Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.
3. Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 23.
4. Le somme da rimborsare possono, anche su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.
5. L'obbligazione tributaria di importo non superiore ad euro mille¹¹ può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra credito e debito IMU¹², fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposita comunicazione, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

ARTICOLO 26 – ACCERTAMENTO ESECUTIVO E RATEAZIONE

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge n. 296 del 2006 e dalla Legge n. 160 del 2019.
2. Nell'attività di recupero non si dà luogo ad emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, per imposta, sanzione ed interessi, non supera euro 12,00¹³.
3. Il Comune, o il soggetto affidatario che, decorso il termine ultimo per il pagamento, procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente, la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel Regolamento comunale generale per le Entrate.¹⁴

ARTICOLO 27 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2023.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa nazionale e comunitaria. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

¹¹ O altro importo determinato dall'ente.

¹² La compensazione può operare anche con riferimento a tributi diversi, per quanto disposto dall'art. 1, comma 167 della legge n. 296 del 2006.

¹³ Il Comune può determinare un importo diverso. Si ricorda che per quanto disposto dall'art. 1, comma 794, della legge n. 160 del 2019 "L'atto di cui al comma 792 non è suscettibile di acquistare efficacia di titolo esecutivo quando è stato emesso per somme inferiori a 10 euro. Tale limite si intende riferito all'intero debito dovuto, anche derivante da più annualità. Il debito rimane comunque a carico del soggetto moroso e potrà essere oggetto di recupero con la successiva notifica degli atti di cui al comma 792 che superano cumulativamente l'importo di cui al primo periodo".

¹⁴ Art. 21 del Regolamento Generale delle Entrate.